

NUL20

WWW.NUL20.NL

JUNI 2022 #111

Op weg naar klimaatbestendige nieuwbouw

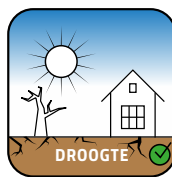
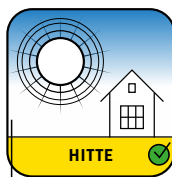


NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief, een website met actuele nieuwsverslaggeving en (medewerking aan) debatprogramma's in Pakhuis de Zwijger.

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Metropoolregio Amsterdam en !WOON.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.

DOSSIER KLIMAAT ADAPTATIE



Op weg naar klimaatbestendige nieuwbouw in de MRA



Bewonersinitiatief zorgt voor groot groen dak



Resilio: de praktijk van het blauw-groene dak



Klimaatbestendig ontwikkelen in Bajeskwartier



Veel ambities in MRA-convenant Toekomstige Woningbouw

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail abo@nul20.nl

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL:

020-693.7004

MAIL:

redactie@nul20.nl

ADRES:

Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bert Pots
Jaco Boer
Janna van Veen
Lisette Vos
Quita Hendrison (eindredactie)
Wendy Koops

MET BIJDRAGEN VAN:

Christine van Eerd
Joop de Haan
Lisette Vos

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)
Berthilde Lammertink (AFWC)
Ingrid Houtepen (!WOON)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)
Lisan Wilkens (MRA)
Marian Prins (Amstelland-Meerlanden)

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

zie info op www.nul20.nl

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld

4 KLIMAATADAPTATIE

- 4 Op weg naar klimaatbestendige nieuwbouw in de MRA
- 8 De praktijk van het blauw-groene dak
- 10 Bajeskwartier: zo ziet klimaatbestendig ontwikkelen er uit
- 12 Convenant toekomstige woningbouw
- 13 Bewonersinitiatief zorgt voor groot groen dak
- 14 Prangende woningnood opent deuren voor bouw flexwoningen
- 17 Isoleren, isoleren, isoleren!
- 20 BOUW - KORT BOUWNIEUWS
- 22 INTERVIEW Kamerlid Jaco Geurts over de draai van het CDA
- 24 REKENKAMER Kabinetsplannen: huren met 700 euro omlaag
- 26 K-buurt: van participatiestaking naar cocreatie
- 28 FOTO K-buurt Zuidoost
- 31 Case story bouwvertragingen: Badhuisweg Zaanstad
- 34 FOTO Holland Park is klaar
- 36 Dit is de woonagenda van het nieuwe Amsterdamse college
- 38 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT
- 40 OP STAP MET ... de Energiecoach
- 42 DE LEESKAMER
- 44 WOONBAROMETER Huurverhogingen 2022



K-buurt Amsterdam Zuidoost: van participatiestaking naar cocreatie



**Jaco Geurts (CDA):
"Haal woningcorporaties van de ketting"**



Kunnen corporaties isolatieprogramma's wel versnellen?



Erik Gerritsen: "Wij bouwen flexwoningen van permanente kwaliteit"



De nieuwe woonagenda van Amsterdam

Klimaatadaptatie

De hoofdstad was zowaar de eerste grote gemeente in de regio Amsterdam met een nieuw college. In het Amsterdamse coalitieakkoord trof me het zinnetje dat de BENG+ energieprestatie-eisen bij nieuwbouw - waar de vorige wethouder Marieke van Doorninck zo trots op was - worden geschrapt. De nieuwe coalitie wil projectontwikkeling vereenvoudigen door minder eisen te stapelen. Bouwers mogen zelf bedenken hoe ze zo duurzaam mogelijk bouwen.

Amsterdam had zijn eigen BENG-norm gedefinieerd, strenger dan de landelijke. Het invoeren van bovenwettelijke bouweisen is een onuitroeibaar Amsterdams gebruik. Ze weer afschaffen in moeilijke tijden ook. Denk aan de Grote Vereenvoudiging van voormalig wethouder Duco Stadig.



**Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20**

Maar mocht iemand in de bouwsector de illusie koesteren dat bouwen simpeler wordt, vergeet het maar. Zo is door ambtenaren in de regio Amsterdam, de provincie Utrecht én door bouwende partijen hard gewerkt aan het Convenant Toekomstige Woningbouw.

Dat convenant bestaat uit een toetsingskader met normen voor circulariteit, energie, klimaatadaptatie, mobiliteit, biodiversiteit en gezonde leefomgeving. Uitgangspunt zijn niet de wettelijke bouweisen maar landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en energietransitie. De normen pakken ook de in laagste van de drie klassen veelal strenger uit dan het Bouwbesluit én voegen daar eisen aan toe.

Ondertekening van het convenant door gemeenten was in juni voorzien, maar is uitgesteld omdat de collegevorming in veel gemeenten traag verliep. Nu is de vraag of de nieuwe wethouders wel willen tekenen bij het kruisje.

Ondertekening of niet, genoemde thema's gaan niet weg en leiden onvermijdelijk tot meerkosten. Maar het helpt niet als elke gemeente zijn eigen normen definieert. Standaardisatie helpt bouwende partijen te anticiperen en kostenstijgingen te beperken.

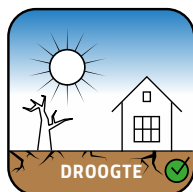
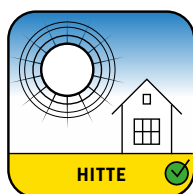
Wat zeker niet weggaat is klimaatverandering (stortbuien, droogteperiodes, hittegolven) en de noodzaak daar de gebouwde omgeving op in te richten. In dit nummer een dossier over klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving. Er is aandacht voor de aanleg van grote daktuinen, de voortgang van het Resilio-project en de ontwikkeling van het Bajeskwartier, waar veel klimaatadaptatieve maatregelen worden toegepast.

Ook bij dit thema wordt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) naar samenhang gezocht. Zo is er sinds 2018 het programma MRA Klimaatbestendig. Al meer dan vijftig partijen ondertekenden afspraken over klimaatbestendige nieuwbouw. Zij beloven zich te houden aan normen voor de aanpak van droogte, wateroverlast en hittestress. Wat dit betekent voor nieuwbouwprojecten leest u in dit nummer. Net als de ondertekenaars laten we het meest heikale onderwerp maar even rusten: is het verstandig nieuwe woningen te bouwen ver onder een toekomstige zeespiegel? De Deltacommissaris vindt van niet. Klinkt logisch. Maar vele Nederlanders wonen nu ook al zo, waaronder uw hoofdredacteur. Op min 5,5 meter NAP in de Watergraafsmeer.

“Grotere MRA-gemeenten waren het moeilijkst over de streep te trekken”

Op weg naar klimaatbestendige nieuwbouw

Al meer dan vijftig partijen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ondertekenden de afspraken over klimaatbestendige nieuwbouw. Zij beloven om zich te houden aan concrete normen voor de aanpak van toenemende droogte, wateroverlast en hittestress. Wat betekent dit voor nieuwbouwprojecten en welk prijskaartje hangt daaraan? { Jaco Boer }



ONDERGELOPEN STRATEN DOOR zomerse stortbuien, verdroede plantsoenen en sproei-verboden, meer sterfgevallen tijdens hittegolven. De Amsterdamse regio krijgt de komende jaren steeds meer last van de gevolgen van klimaatverandering. Naast maatregelen om de opwarming van de aarde te verminderen nemen steeds meer bestuurders ook besluiten om steden en dorpen klimaatrobuuster te maken. Zo is er in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) sinds 2018 het programma MRA Klimaatbestendig met een jaarlijks actieplan voor klimaatbestendige gebiedsontwikkeling en het beschermen van vitale en kwetsbare infrastructuur.

Joram de Ruijter is vanuit de gemeente Haarlem sinds 2017 als programmamanager betrokken bij het MRA-programma rond klimaatadaptatie. Hij kent de ambities van de regio en het programma en werd in het voorjaar van 2020 gevraagd om met andere partijen toe te werken naar een breed gedragen intentieovereenkomst voor de aanpak van de belangrijkste klimaatproblemen. Afgelopen jaar werd op die manier een basisveiligheidsniveau gedefinieerd met concrete normen voor de thema's droogte, wateroverlast en hittestress. Inmiddels hebben meer dan 50 partijen hun handtekening onder de overeenkomst gezet en committeren zich daarmee aan de af-

of marktpartijen zijn op bepaalde terreinen nu eenmaal verder dan het basisveiligheidsniveau.”

HELDERE DOELEN

Hoe zien die normen voor de drie klimaatthema's er in de praktijk uit? Voor droogte zijn de meeste afspraken vrij algemeen geformuleerd, wat niet wil zeggen dat ze daardoor vrijblijvend zijn. Zo worden de lokale grondwaterstand en zoetwatervoorraad in droge perioden sturend voor de inrichting van een nieuwbouwwijk. Bij een uitbreidingslocatie moet er net zoveel water in de bodem kunnen zakken als vroeger (infiltratienutraal) terwijl op herontwikkelingslocaties de infiltratiecapaciteit aanzienlijk moet toenemen. Verbetering van de waterkwaliteit, drinkwaterbesparing en het benutten van regenwater zijn andere uitgangspunten van het basisveiligheidsniveau.

Voor het tegengaan van hittestress zijn de normen concreter. Zo moet op zomerse dagen tenminste 40 procent van de verblijfsplekken in een nieuwbouwwijk schaduwrijk zijn en niet meer dan 300 meter van een woning af liggen. Ook wordt aangeraden om zeker 40 procent van alle horizontale en verticale oppervlakten warmtewerend of verkoelend in te richten. Bovendien mag de koeling van gebouwen niet leiden tot opwarming van de directe omgeving. Indirect betekent dit een verbod op de installatie van airco's in een nieuwbouwpand.

Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen, zijn ten slotte duidelijke eisen voor de opvang van hemelwater op privé-kavels en de directe omgeving opgenomen. Zo is afgesproken om bij hevige neerslag van 70 millimeter in een uur een groot deel (40-70 millimeter) op de kavel zelf of binnen het plangebied op te vangen, te infiltreren of vertraagd af te voeren. Hergebruik van water is

Klimaatadaptatie: rekening houden met meer stortbuien, droogteperioden en hittegolven

spraken over klimaatbestendige nieuwbouw. “We hebben daarmee regiobreed een gelijk speelveld gecreëerd, al behouden partijen het recht om hun eigen normen te hanteren. Sommige gemeenten



een belangrijk uitgangspunt. En de aanvoer van water buiten het gebied voor het sproeien van tuinen of andere activiteiten is niet toegestaan.

ZOEKEN NAAR COMPROMISSEN

Het was niet eenvoudig om zoveel partijen achter deze afspraken te krijgen. Zo wilden veel gemeenten en ontwikkelaars eerst meer inzicht in de extra kosten van de verschillende maatregelen voordat ze hun handtekening onder de overeenkomst zetten. Sommige ambtenaren waren ook bang om ontwikkelaars af te schrikken met eisen voor de opvang van regenwater op eigen terrein, of zagen daarvoor in dichtbebouwde binnensteden weinig mogelijkheden. Over de hoogte van de wateropvangnormen ontstond ook de nodige discussie. Amsterdam heeft al wel een hemelwaterverordening met concrete normen, maar die

zijn minder streng dan in de eerste versie van het basisveiligheidsniveau. Voor veel partijen waren hittestress en het tegengaan van bodemdaling bij droogte ook relatief nieuwe onderwerpen waarvan de impact niet altijd werd voorzien.

“In het algemeen gold dat grotere gemeenten het moeilijkst over de streep waren te trekken. De afspraken hebben voor hen niet alleen de grootste gevolgen, maar in veel gevallen waren ze zelf al met klimaatadaptatie aan de slag geweest. Dan is het de vraag wat afspraken in MRA-verband daar nog aan toevoegen”, legt procesbegeleider Sander van der Wal van adviesbureau &Flux uit. Het viel hem tijdens de overlegondes ook op dat marktpartijen vaak al meer over klimaatbestendige nieuwbouw hadden nagedacht dan overheden vermoedden. Op hun verzoek werd uiteindelijk besloten om aan de aanpak tegen droogte, wateroverlast en hittestress afspraken over biodi-

In veel wijken is zowel de publieke als particuliere ruimte grotendeels bestraat. Locatie: IJburg.

WAT KOST KLIMAATBESTENDIG BOUWEN?

In de aanloop naar het ondertekenen van de intentieovereenkomst over klimaatbestendig bouwen hebben Arcadis en &Flux onderzoek gedaan naar de meerkosten van klimaatrobuuste nieuwbouw in bestaand gebied. Zij hielden daarbij rekening met verschillen in de ondergrond en het type nieuwbouwlocatie. In een zandige bodem kun je gemakkelijker water infiltreren dan in polderklei. Het aanpakken van wateroverlast en hittestress is in een stenige binnenstad ook lastiger en duurder dan in een naoorlogse woonwijk. Per saldo kwam uit de berekeningen een extra kostenpost van **1.200 tot 2.500 euro per nieuwbouwwoning** voor alle klimaatthema's uit het basisveiligheidsniveau. Omdat sommige opgaven alleen op gebiedsniveau zijn aan te pakken, is ook gekeken naar de meerkosten per hectare. Daarin zijn niet alleen de maatregelen voor klimaatbestendige woningen opgenomen maar ook de aanpak van de openbare ruimte en bestaande gebouwde omgeving. De onderzoekers kwamen daarbij uit op een bedrag van **90.000**

tot 319.000 euro per hectare. De grote verschillen tussen de bedragen hangen samen met de uiteenlopende wijktypologieën en bodemsoorten, legt Sander van der Wal van &Flux uit. “Het maakt daarnaast ook uit hoe je bepaalde maatregelen uit wilt voeren. Als je een gevel warmtewerend wilt maken, is het planten van een klimop veel goedkoper dan een groene gevelwand met geïntegreerd irrigatiesysteem.”

In het onderzoek hebben Arcadis en &Flux ook aangegeven op welke manier deze kosten verrekend zouden kunnen worden. Naast het inzetten van de rioolheffing en het gemeentefonds kunnen bestuurders ook denken aan verrekening van de kosten via anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en de grondexploitatie van een locatie. Sowieso is het volgens Van der Wal slim om klimaatadaptatie zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces mee te nemen. “Dan heb je de meeste speelruimte om te kiezen voor een kostenefficiënte oplossing voor je probleem.”



Groene daken koelen de stad. Hier de aanleg van een groen dak in de Tilanusstraat Amsterdam (Foto René Post & The Urban Jungle Project. Zie ook pag. 13)

versiteit en natuurinclusief bouwen toe te voegen. “Zo zorg je meteen voor extra kostendragers van je nieuwbouwplannen. Mensen zijn nu eenmaal bereid om meer te betalen voor een locatie waar extra aandacht aan groen en natuur is besteed.”

VITALE EN KWETSBARE INFRASTRUCTUUR

In de komende jaren zullen de nieuwbouwnormen regelmatig worden aangescherpt op grond

van nieuwe klimaatvoorspellingen. Met andere regio's en provincies wordt ook geprobeerd om op landelijk niveau de normen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Zo is er al een brief naar minister De Jonge gestuurd om nauwer samen te werken bij het opstellen van zijn Nationale Maatlat over klimaatbestendige gebiedsontwikkeling.

In de eigen regio staan ook gesprekken met gemeenten op stapel om te kijken hoe zij de afspraken in hun planologische procedures kunnen borgen. Marisse Boegheim van Waternet is daar namens de MRA nauw bij betrokken. Zij wil de komende tijd ook graag nieuwe partijen bij de afspraken over klimaatadaptatie betrekken. “In bestaand stedelijk gebied gaat de ko-

Ook in regio Amsterdam is veel nieuwbouw gepland op locaties die kwetsbaar zijn voor bodemdaling of overstromingen

“STEM GEBIEDSONTWIKKELING AF OP KLIMAAT IN 2100”

Klimaatbestendige gebiedsontwikkeling vraagt meer van partijen dan het toepassen van normen die regio's en provincies opstellen. Er moet ook op een andere manier naar de toekomst worden gekeken, concludeerden One Architecture en Defacto Stedenbouw in een onderzoek naar klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling in de MRA. Naast concrete ideeën voor negen uiteenlopende gebiedsontwikkelingen - waaronder drie grote woningbouwlocaties (Almere Pampus, Amsterdam Havenstad en Haarlem Schalkwijk) - deden de onderzoekers een aantal aanbevelingen waarvan het verruimen van de planningshorizon een van de ingrijpendste maatregelen is. “Veel normen zijn gebaseerd op het verwachte klimaat in 2050 maar de grootste problemen worden pas daarna verwacht. Als je dan bedenkt dat nieuwe gebouwen al snel tachtig jaar meegaan, moet je dus nu al ontwerpen voor de verre toekomst”, legt Matthijs Bouw van One Architecture uit. Hij beseft dat het lastig is om de nieuwbouw af te stemmen op het klimaat in 2100, maar het is duurder om gebouwen en gebieden achteraf aan veranderde omstandigheden aan te passen. “Bepaal nu in ieder geval wat je al vast moet leggen en wat je flexibel kunt houden. Denk ook na over de ruimte die je vandaag kunt inbouwen om later zaken zonder hoge kosten te kunnen veranderen.” Bouw benadrukt dat het daarbij belangrijk is om uit te gaan van minder optimistische klimaatmodellen dan bestuurders en ontwikkelaars nu vaak hanteren. “In het buitenland is het gebruikelijker om rekening te houden met alle plausible scenario's. Dat zou Nederland ook moeten doen.”

mende jaren de openbare ruimte op de schop voor de aanleg van warmtenetten of laadpalen voor elektrische auto's. Die bedrijven en instanties moet je ook mee zien te krijgen in je streven naar klimaatbestendige steden en dorpen. Bovendien willen we met de provincie Noord-Holland onderzoeken hoe vitale en kwetsbare infrastructuur tegen langdurige droogte, wateroverlast en hitte kan worden beschermd. Denk aan het kunnen gebruiken van snel- en spoorwegen, telecommunicatienetten of ziekenhuizen op ieder denkbaar moment.”

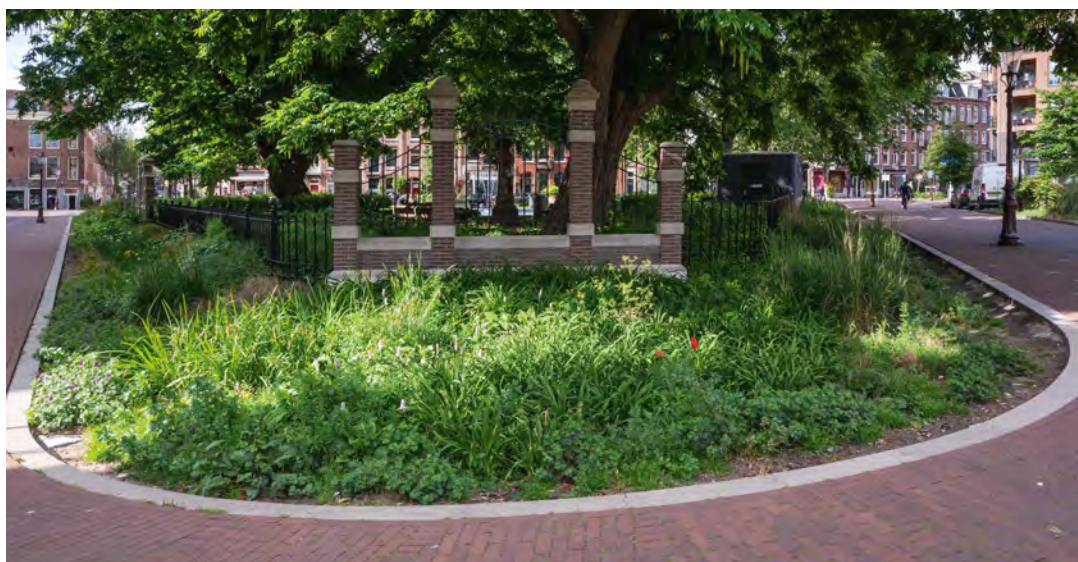
GEEN AFSPRAKEN OVER LOCATIEKEUZE

Eén onderwerp is bewust uit de afspraken over klimaatbestendige nieuwbouw gelaten, maar zal de komende tijd voor veel discussie zorgen: waar kan met het oog op klimaatverandering nog worden gebouwd? Deltacommissaris Peter Glas gaf afgelopen december aan dat bijna 80 procent van de geplande één miljoen nieuwbouwwoningen op de verkeerde locaties gebouwd dreigt te worden. Ook in de MRA liggen veel belangrijke nieuwbouwprojecten (de zogeheten 'sleutelgebieden') op locaties die kwetsbaar zijn voor bodemdaling of overstromingen na dijkdoorbraken. De Ruijter en Boegheim erkennen dat bestuurders zich uiteindelijk ook over deze vraag moeten buigen. “In het kader van de actualisering van de MRA-verstedelijkingsstrategie maken we nu een analyse van het watersysteem. Dan komt ook de vraag op tafel waar we ruimte voor de opvang van rivierwater kunnen realiseren”, vertelt Boegheim. De Ruijter: “We zeggen niet of je op een bepaalde plek wel of niet mag gaan bouwen. Dat is aan de provincie en de individuele gemeenten. Maar als je ergens aan de slag gaat, doe het dan wel op een klimaatbestendige manier en zorg dat mensen er tijdig weg kunnen komen bij een calamiteit.” ▢



TEGELS WIPPEN

Er was een tijd dat je bestraffend kon worden toegesproken door een gemeenteambtenaar als je een stoeptegels verwijderde en daar een klimplant plaatste. Inmiddels wordt dat juist aangemoedigd. Immers: meer groen en minder tegels zijn een goedkope én effectieve manier om stad én tuin koeler te houden. Ook zorgt het voor meer biodiversiteit én loopt regenwater beter weg. Veel gemeenten komen de tegels gratis ophalen. Zo ook in Amsterdam. Daar profiteerden Marin Dijkman en haar collega Marc van holistisch gezondheidscentrum Healing People in Amsterdam Noord van. Ze hadden de achtertuin van het centrum al tegelvrij gemaakt maar wisten zich geen raad met de tegels, totdat ze hoorden van de gemeentelijke service. Zoek per gemeente naar 'tegels wippen' voor info over ophaalschema's.



*Wadi Bellamyplein
Amsterdam. In bijna elke
Nederlandse stad zijn
één tot honderden wadi's
aangelegd om regenwater
te bergen en te infiltreren.*

Terugblik: drie corporaties participeerden in het RESILIO-project

De praktijk van het blauw-

Drie Amsterdamse woningcorporaties legden zeven 'blauw-groene' daken aan, voorzien van een vernuftig waterbergingssysteem dat wateroverlast in de stad moet beperken en hittestress tegengaan. De corporaties noemen deelname aan dit RESILIO-project 'lastig maar ook heel leerzaam'. Belangrijkste struikelblok voor bredere toepassing: de kosten. { Janna van Veen }

☐ DRIE AMSTERDAMSE CORPORATIES durfden het aan: zogeheten blauw-groene daken aanleggen op bestaande woningcomplexen in het kader van het RESILIO-project. Stadgenoot realiseerde verspreid over de stad vier van de zeven daken. Jonna Zwetsloot, projectleider duurzaamheid, blikt terug: "Het was een innovatief project en de materie

Zo komt er beduidend meer bij kijken dan bij de groene daken die de corporatie normaal aanlegt. Zwetsloot: "Ook al omdat we een aanbestedings-traject moesten doorlopen in verband met de subsidie. Uiteindelijk hebben we gekozen voor onze vaste dakpartner. Dat is handig in verband met toekomstig onderhoud. En de uitvoerders moesten nauw samenwerken met MetroPolder Company in verband met alle technische snufjes." MetroPolder is de bedenker van de slimme aansturing van het waterbergingssysteem.

Voor de bewoners is met medewerking van Rooftop Revolution een participatietraject doorlopen. "We hebben tijdens de werkzaamheden weinig meldingen gekregen van overlast en de meeste bewoners staan positief tegenover het project omdat het verkoeling brengt in de zomermaanden."

'We moeten zaken wel tegen elkaar afwegen: hebben de bewoners veel baat bij een goede waterafvoer of hebben zij meer baat bij het plaatsen van zonnepanelen?'

was voor iedere participant nieuw. Bovendien heeft een onderzoeker andere belangen dan de eigenaar van een dak. Daar moet je allemaal rekening mee houden. Al met al hebben we er heel veel van geleerd."

ISOLATIE HELPT BETER TEGEN WARMTE DAN KOU

Wat die verkoeling betreft zit het wel goed blijkt uit eerste metingen. Maar wat volgens Zwetsloot wel een beetje tegenvalt is het isolerende effect in de winter. "Er kan bij de blauw-groene daken alleen gebruik worden gemaakt van dampdicht isolatiemateriaal en dat blijkt minder effectief in de winter. Dat is wel een punt. Je wilt ook dat warmte in de winter beter vastgehouden wordt."

Ander nadeel: voor zonnepanelen is geen of nauwelijks plaats op een RESILIO-dak. "We moeten zaken wel tegen elkaar afwegen: hebben de bewoners veel baat bij een goede waterafvoer of hebben zij meer baat bij het plaatsen van zonnepanelen? Zonnepanelen geven direct financieel rendement voor de bewoners. Daar moet je als sociale huisvester wel rekening mee houden."

Volgens Zwetsloot is de aanleg van dit soort daken zonder een hoge subsidie financieel niet haalbaar bij bestaande bouw. "We zien bij nieuwbouw eventueel mogelijkheden maar dat moet allemaal nog goed worden uitgezocht. Die discussie wordt nu gevoerd



-groene dak

en dan gaat het er vooral om wie welke rol krijgt en wie verantwoordelijk wordt voor het beheer.”

Alle drie woordvoerders van de deelnemende corporaties benadrukken overigens de prettige samenwerking tussen de participanten. Zwetsloot: “We hebben heel veel kennis met elkaar gedeeld en misschien kunnen we in de toekomst ook samen optrekken.”

HITTESTRESS WORDT PROBLEEM

Woningcorporatie De Alliantie realiseerde twee blauw-groene daken in de Indische buurt. Projectleider Thomas van der Vlis: “Het project begon een beetje met een domper. We wilden in eerste instantie een dak aanleggen in de Uiterwaardenstraat maar daar bleek de draagkracht van het dak onvoldoende.” Bij een meting op het dak zelf bleek de betonlaag dikker dan op de bouwtekeningen. “Het vermoeden is dat degene die het gebouw neerzette specie heeft overgehouden en geen zin had om die weer af te voeren. Gevolg is dat we op zoek moesten naar een ander geschikt dak. Dat vonden we in de Riouwstraat”.

De Alliantie stapte sowieso wat later in het traject nadat twee andere corporaties afhaakten. “We wilden hier graag aan meewerken. De Alliantie is heel actief wanneer het gaat om duurzaamheid en klimaatadaptatie. In het kader van ‘put your money where your mouth is’ dagen we onszelf en anderen uit buiten de kaders te denken en experimenten aan te gaan. Hittestress is een steeds serieuzer probleem aan het worden. Met deze daken vang je drie vliegen in één klap: hittebestrijding, wateroverlast tegengaan en biodiversiteit bevorderen.”

Van der Vlis heeft wel zijn twijfels over de haalbaarheid van de doelen: “Eigenlijk is het systeem gebaseerd op een netwerk van dit soort daken die met elkaar communiceren. Met één dak in een wijk ben je er niet. Het mooiste zou zijn als je in een hele wijk de temperatuur naar beneden krijgt. Dit is meer een soort proeftuin. Maar we hebben hier allemaal heel veel van geleerd.”

Dan zijn er de kosten. Van der Vlis: “Met wat het nu kost kun je niet zonder een riante subsidie. Wat wel scheelt is dat de dakpartners nu al veel ervaring hebben opgedaan. Deze daken moeten een onderdeel worden van een heel pakket aan maatregelen die we met elkaar moeten nemen om de klimaatproblemen het hoofd te bieden.”

‘LASTIGER DAN GEDACHT’

Woningstichting Lieven De Key legde een blauw-groen dak aan op een complex aan het Bijltespad in het centrum. Projectontwikkelaar Daniel Duijnhou-

wer: “We hebben uiteindelijk een dak gerealiseerd van 1.750 m². Het grootste probleem was dat deze hele materie voor bijna iedereen nieuw was. Dat gold ook voor de dakdekkers. En het was lastig om een geschikt dak te vinden want de constructie moet het extra gewicht wel aankunnen. Zo’n dak vonden we uiteindelijk aan het Bijltespad.”

Duijnhouwer vervolgt: “Het hele traject heeft uiteindelijk een jaar geduurd. Het was complexer dan we hadden ingeschat en ook het natte weer gooide roet in het eten. En toen het dak net gestript was werd het op eens een week lang heel warm zodat de bewoners veel last hadden van hitte in de woningen. De aannemer heeft toen dagenlang het dak nat moeten spuiten. Er is veel ervaring opgedaan met de aanleg en nu het dak af is kunnen de resultaten worden gemeten en kan verder onderzoek worden gedaan.” □

‘Met één dak in een wijk ben je er niet. Het mooiste zou zijn als je in een hele wijk de temperatuur naar beneden krijgt’

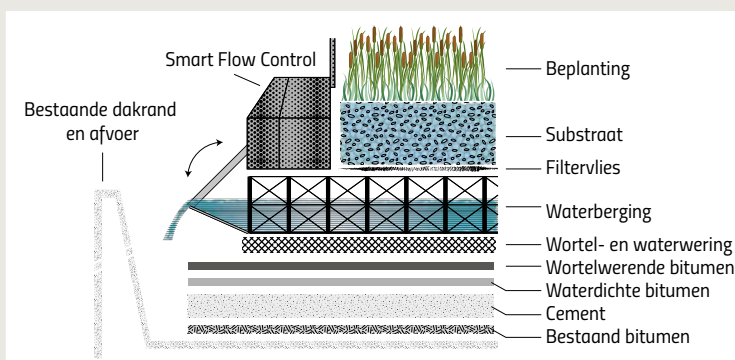
Meer informatie:

→ <https://www.youtube.com/watch?v=UEDtkmd76KA>

→ <https://resilio.amsterdam/>

BLAUW-GROEN DAK: TEGEN WATEROVERLAST EN HITTESTRESS

De idee achter het proefproject RESILIO: een netwerk aanleggen van blauw-groene daken dat via een slim waterbergingssysteem bijdraagt aan gespreide afvoer van hemelwater en een weelderige daktuin. Een oplossing om wateroverlast en hittestress tegen te gaan én de biodiversiteit te bevorderen. Met een Europese subsidie van 4,8 miljoen euro zijn er in Amsterdam inmiddels veertien van deze daken aangelegd. Zeven daarvan namen de corporaties voor hun rekening. Uitvinder van het slimme waterbeheersysteem is MetroPolder Company. Voor de Hogeschool van Amsterdam en de Vrije Universiteit fungeren de daken nu als onderzoekslaboratorium. Het grootste deel van de subsidie gaat naar het onderzoek, een derde naar de werkelijke aanleg van de daken.



Zo ziet klimaatbestendig ontwikkelen er uit

Bajeskwartier

Op het terrein van de voormalige Bijlmerbajes realiseren AM, AT Capital en Schroder Capital een gemengde stadswijk met hoge ambities voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Met voorzieningen voor de opvang en infiltratie van regenwater en de aanleg van 68 tuinen op, rond en in de gebouwen oriënteert de herontwikkeling zich op de MRA-normen voor klimaatbestendige nieuwbouw. "Als je als ontwikkelaar ergens de lat hoog wilt leggen, is het hier." { Jaco Boer }

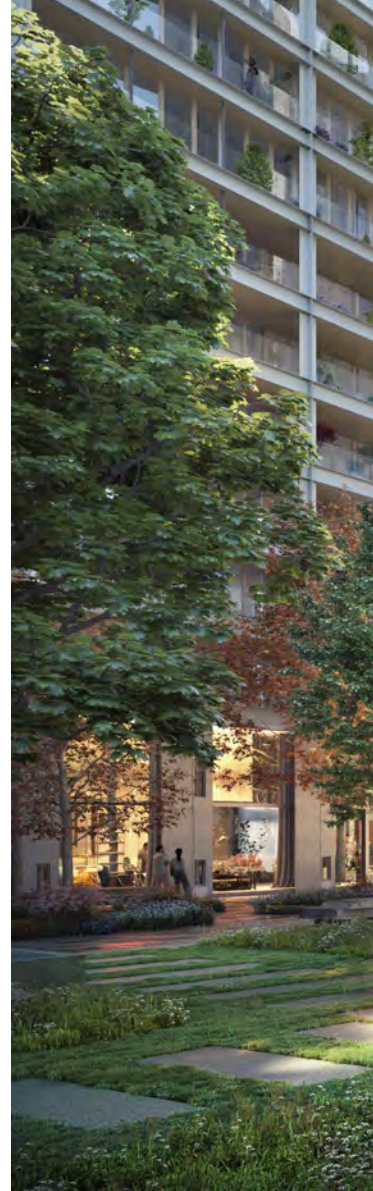
▣ VANAF HET SPOOR naar Utrecht was de afgelopen jaren goed te zien hoe het terrein van de Amsterdamse Bijlmerbajes veranderde in een bouwput. Vijf van de zes voormalige gevangenisstorens maakten plaats voor een ondergrondse parkeergarage waarop 1.350 woningen en 24.000 vierkante meter aan voorzieningen moeten komen. Aan de zuidrand van het gebied sloegen heimachines palen in de grond voor een complex met 200 short-stay kamers en 280 studentenwoningen. Ook het nieuwe Spinoza Lyceum kreeg langzamerhand vorm en zal vanaf september de eerste middelbare scholieren ontvangen. In 2028 moet de autovrije stadswijk af zijn en heeft Amsterdam er een woongebied bij dat opvalt door zijn hoge duurzaamheidsscore en klimaatbestendigheid.

Projectdirecteur Heino Vink en duurzaamheidsmanager Maarten Markus van gebiedsontwikkelaar AM zijn trots op de herontwikkeling die ze hier met AT Capital en Schroders Capital realiseren. In 2017 won het consortium de tender van het Rijksvastgoedbedrijf met ambitieuze doelstellingen op het gebied van circulariteit, energieneutraliteit en klimaatadaptatie. Zo beloofden de initiatiefnemers maar liefst 98 procent van de te slopen Bijlmerbajes opnieuw te gebruiken bij de bouw van de nieuwe stadswijk. Een

WKO-systeem in combinatie met een thermisch grid gaat zorgen voor duurzame warmte en koeling in het gebied. Elektriciteit wordt opgewekt via collectieve zonnepanelen. Met de aanleg van extra waterpartijen, schaduwplekken en bijna 70 tuinen in en rond de gebouwen speelt het consortium bovendien in op de eisen voor klimaatbestendige nieuwbouw die afgelopen jaar in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werden vastgesteld. "Als je als ontwikkelaar ergens de lat hoog wilt leggen, is het hier", legt Markus uit.

EXTRA 'GROEN' EN 'BLAUW'

In de gesprekken over de verkoop van middeldure en dure huurappartementen in het gebied heeft Vink gemerkt hoe belangrijk duurzaamheid voor beleggers is geworden. "De vrijblijvendheid is er in de vastgoedwereld echt wel vanaf." Sinds 2015 is AM zich al meer gaan richten op duurzame gebiedsontwikkeling. De tender van het Rijksvastgoedbedrijf was een mooie gelegenheid om deze ambitie verder vorm te geven. "Op het gebied van klimaatadaptatie had de gemeente Amsterdam met het programma Rainproof al een duidelijk plan voor de opvang en infiltratie van regenwater. Dat konden we zo overnemen. Voor de aanpak van hittestress hebben we zelf veel nieuwe





oplossingen bedacht in samenwerking met onze adviseurs en partners als AMS Institute en de Hogeschool van Amsterdam.”

Op hoofdlijnen komt het klimaatbestendig maken van het Bajeskwartier neer op het toevoegen van extra waterbergingscapaciteit en groenvoorzieningen. Zo wordt op de daken en rond de gebouwen regenwater (tijdelijk) opgevangen, afgevoerd of in de bodem geïnfiltreerd. “We hebben alle maatregelen vanaf het dak tot aan de bodem integraal bekeken. Tijdens piekbuien kunnen we dadelijk meer dan tweederde van het hemelwater binnen de wijk opvangen. We wentelen ook niets af op het omliggende gebied. Ondanks de extra gebouwen die we realiseren, is de capaciteit van het gemaal langs de Weespertrekvaart groot genoeg”, aldus Markus.

VROUWENGEVANGENIS WORDT DUURZAAMHEIDSICOON

Voor de aanleg van het extra groen heeft AM al in de tenderfase een hovenier ingeschakeld die het effect van bepaalde planten en bomen op het microklimaat heeft bekeken. Ruim een kwart van de openbare ruimte is dadelijk groen ingericht waarbij ook op daken en tussen-etages tuinen zullen komen. Een deel van de 68 openbare en

semi-openbare groenvoorzieningen zal ook worden gebruikt om water op te vangen en groenten te verbouwen. Op verharde plekken die zomers te heet kunnen worden, wil de ontwikkelaar begroeide pergola's neerzetten. De wijk is bovendien zo ontworpen dat de wind op warme dagen voor extra koelte zorgt.

Het groene hart van de nieuwe stadswijk wordt de Groene Toren. Deze voormalige vrouwengevangenis - de enige toren die niet is gesloopt - gaat onder meer ruimte bieden aan vormen van stadslandbouw en verticale tuinen. Op het dak is een veganistisch restaurant gepland en innovatieve bedrijven kunnen er werkruimten huren. In samenwerking met het AMS-Instituut heeft AM ook een 'living lab' rond duurzame innovatie opgezet.

Markus: “We hebben tien mogelijke experimenten rond duurzaamheid geselecteerd die wij hier aan het publiek willen tonen. Dit wordt echt het duurzame visitekaartje van het Bajeskwartier.” □



CIRCULAIR BAJESKWARTIER

Kijk hier terug naar de bijeenkomst over de circulaire ambities bij de ontwikkeling van Bajeskwartier Amsterdam. Bijna al het sloopmateriaal wordt hergebruikt in de nieuwe stadswijk. Interessant inkijkje.

→ nul20.nl/video/bajeskwartier

De vrijblijvendheid is er in de vastgoedwereld echt wel vanaf

Convenant 'Toekomstbestendige Woningbouw'

Gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam én de provincie Utrecht kunnen zich binnen afzienbare tijd baseren op een geïntegreerde set standaarden voor 'toekomstbestendige woningbouw'. Althans, als de nieuwe colleges hun handtekening willen zetten onder het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. { Fred van der Molen }

☒ VOLGENS LANDELIJKE ACTIE-PLANNEN staan gemeenten in de regio Amsterdam (MRA) op de rol voor de bouw van 175.000 woningen de komende tien jaar. Die moeten niet alleen grotendeels in de categorie 'betaalbaar' vallen, maar ook voldoen aan toenemende eisen op het gebied van duurzaamheid, circulair grondstoffengebruik en klimaatadaptatie.

Standaardisatie van die eisen zou veel tijd en onderzoek schelen voor individuele gemeenten, provincies, corporaties en bouwers, zegt Stan van den Berg, projectmanager Bouwen en Wonen in de Metropoolregio Amsterdam: "Verschillende organisaties formuleren ieder hun eigen ambities op het gebied van toekomstbestendig bouwen. Dit levert een gefragmenteerd speelveld op. Zo ontstaat er een situatie waarin oplossingen van bouwers in de ene gemeente wél en in andere gemeenten niet geaccepteerd worden. We wilden daarom met elkaar afspraken maken, kennis delen en heldere richtlijnen opstellen", verklaart Van den Berg de achtergrond van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw.

Dat convenant bestaat uit een toetsingskader met normen op het gebied van circulariteit, energie, klimaatadaptatie, mobiliteit, biodiversiteit en gezonde leef-

omgeving. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en energietransitie. Er hoort ook een nieuw acroniem bij: DGPI, Duurzaamheid, Gestandaardiseerd, Prestatiegericht en Integraal.

DOOD SPOOR

Terwijl in de MRA het initiatief voor dit toetsingskader is uitgegaan van de gemeente Amsterdam, namen in het Utrechtse juist bouwende partijen het voortouw. Verrassend, bouwers die zich sterk maken voor strengere duurzaamheidseisen?

Helemaal niet, reageert Onno Dwars, CEO Ontwikkeling van Ballast-Nedam en betrokken bij het opstellen van de normen: "We zitten met het huidige Bouwbesluit op een dood spoor. Je ziet bijvoorbeeld nu al aankomen dat we CO2-doelen niet halen en afstevenen op een volledige CO2-lockdown in 2028. De biodiversiteit is met 70 procent afgenomen. Het begint aan alle kanten te kraken. Het Bouwbesluit voldoet niet meer aan de wensen vanuit de maatschappij. Ontwikkelen moet ook gaan over zaken als circulair en natuurinclusief bouwen en deelmobiliteit."

Dwars ziet dat gemeenten en bouwers individueel en op projectniveau aanvullen-

de eisen hanteren. "Maar willen we echt het verschil gaan maken dan moeten we collectief hogere standaarden afspreken. Ten eerste omdat we dat moreel verplicht zijn, maar ten tweede omdat het verstandig en efficiënt is. Alle partijen kunnen zich daar dan op instellen."

GOUD, ZILVER EN BRONS

Het convenant 'Toekomstbestendige Woningbouw MRA' moet tot lagere kosten, versnelling en duidelijkheid naar de markt zorgen. Het toetsingskader geeft voor elk onderwerp drie kwaliteitsniveaus: brons, zilver en goud. Brons is daarbij soms gelijk aan de wettelijke norm (voorzover aanwezig), maar vaak al strenger. De BENG3 norm voor het aandeel hernieuwbare energie is bijvoorbeeld bij gestapelde woningen wettelijk minimaal 40 procent, terwijl de Brons-standaard een minimum van 80 procent hanteert.

Maar waarom drie standaarden? Een politiek compromis om meer gemeenten aan boord te krijgen?

Dwars: "Je moet het vergelijken met de BREEAM-scores (= duurzaamheidscertificering) in diverse klassen. Als bouwprojecten aan Brons gaan voldoen wordt al een flinke stap gezet ten opzichte van de huidige praktijk. Dat is handig voor wethouders, juist ook bij projecten waar de gemeente geen grondeigenaar is. Goud staat voor extreem goed, iets om na te streven. De keten is daar veelal overigens nog niet klaar voor. Maar zo'n normering zorgt er wel voor dat fabrikanten en toeleveranciers weten waar ze naartoe moeten werken. Het is ook een landelijke beweging. Minister De Jonge heeft duidelijk gemaakt dat hij naar meer standaardisering wil."

Ivo Hamelynck, programmamanager Bouwen en Wonen van de MRA en één van de trekkers van het convenant, juicht dat alleen maar toe: "Wij zijn begonnen omdat er nauwelijks standaardisatie was, met hoge kosten en trage processen tot gevolg. Als dit op landelijk niveau wordt overgenomen is onze missie volbracht." □

→ Meer info: <https://toekomstbestendigbouwen.nl>

DE ZES THEMA'S VAN HET TOETSINGSKADER



Energie-neutraal



Circulair bouwen



Duurzame mobiliteit



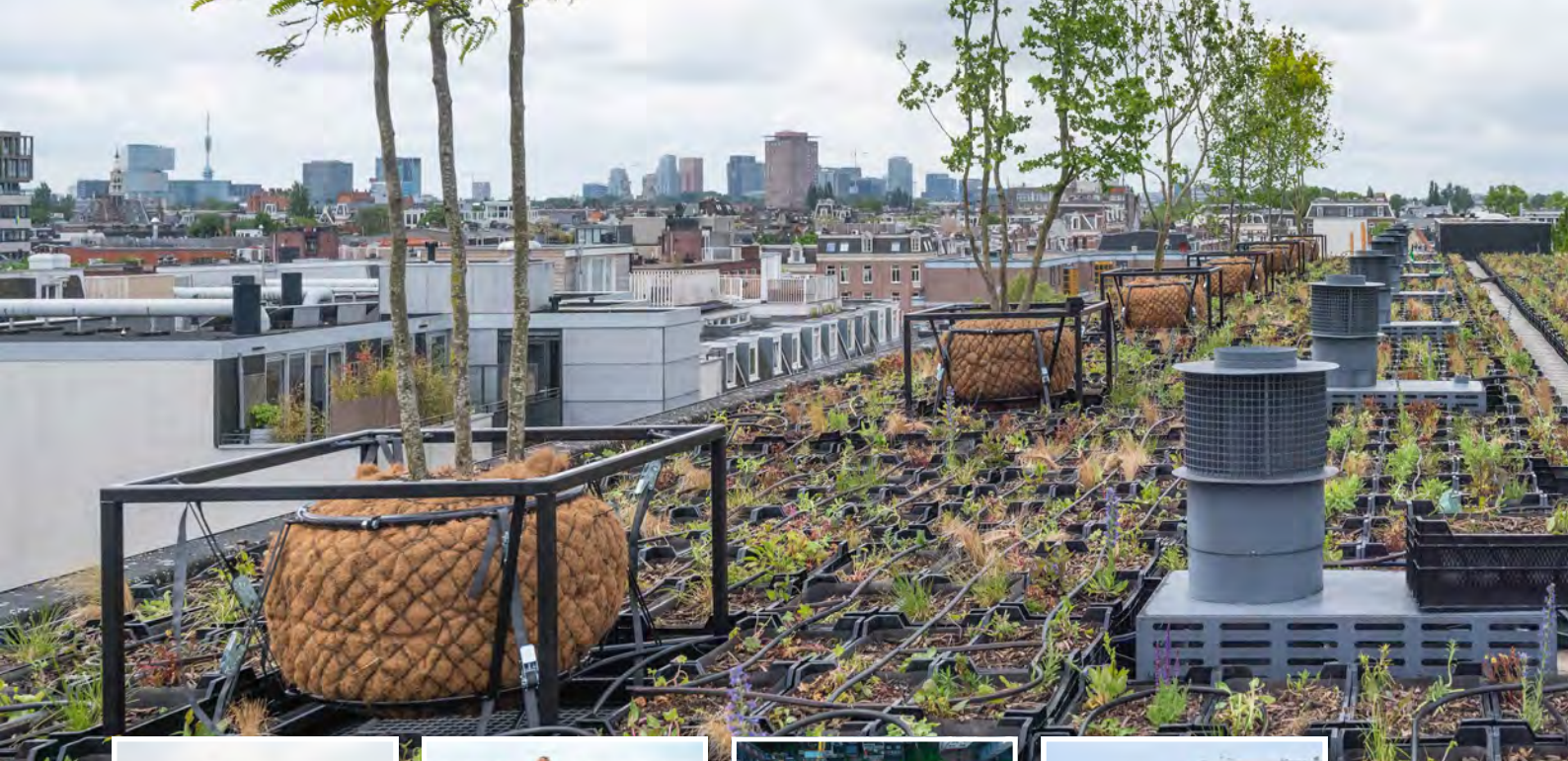
Klimaat-adaptatie



Natuur-inclusiviteit en biodiversiteit



Gezonde leefomgeving



**DOSSIER
KLIMAAT
ADAPTATIE**

Bewonersinitiatief leidt tot groot natuurdak in Amsterdam-Oost

Boomveren en voedingsluiers

Bijna niemand die het ziet, maar Amsterdam-Oost is een groene oase rijker. Bewoners van een groot appartementencomplex aan de Camperstraat in de Oosterparkbuurt hebben hun grinddak van 750 vierkante meter getransformeerd tot wat ze zelf een 'biodiversiteitshub' noemen. Op het dak zijn in mei door The Urban Jungle Project duizenden planten en zeven bomen geplaatst.

☐ VVE-BESTUURSLID EN INITIATIEFNEMER Linda Zwinkels: "We hebben een groot grijs dak. Door dit hitte-eiland te vergroenen dragen we bij aan de verkoeling van onze buurt, het opvangen van water, én zorgen we voor meer biodiversiteit in hartje Amsterdam. Zo geven we ook ruimte aan vogels, vlinders, bijen en andere insecten." Niet aan bewoners, want die hebben geen toegang tot het dak. Hun initiatief is dan ook zonder meer onbaatzuchtig te noemen.

Mede op advies van PhD-studente Eva Drukker (universiteit Wageningen) is voor een beplanting gekozen die maximaal bijdraagt aan het verbeteren

van de biodiversiteit; een dak met grassen, kruiden en 'boomveren'. Boomveren zijn lichtgewicht bomen die hangen in een 'voedingsluis' en meeveren met de wind. De boomveer is een initiatief van innovator Stef Janssen, landschapsarchitect Maarten Grasveld en Boomkwekerij Ebben en ontwikkeld met ondersteuning van de TU Delft. De kruiden en grassen staan in lichtgewicht kratjes, makkelijk demontabel in het onverhoopte geval van lekkage.

De aanleg is volgens Zwinkels nagenoeg geruisloos verlopen. En ook aan de minder in het oog springende zaken als risico op stormschade en verzekeringen is aandacht besteed.

FLINKE INVESTERING


Naast een gemeentelijke subsidie van 73.000 euro hebben de bewoners er zelf fors meer dan een ton in geïnvesteerd. Zwinkels: "Die 115.000 euro bestaan uit aanleg- en onderhoudskosten over een periode van tien jaar. We lenen daarvoor min of meer uit de onderhoudsreserve van de VvE; de verwachting is dat de dakbedekking op deze manier ook langer mee gaat."

De VvE bestaat uit eigenaar-bewoners en Eigen Haard. De woningcorporatie verhuurt appartementen op één van de zes woonlagen. Het initiatief is met ruime meerderheid van stemmen (80 procent) omarmd, inclusief de stem van Eigen Haard.

Op de NUL20 site staat een uitgebreide fotoreportage van de aanleg. ☐

GROENDAK SUBSIDIES

Bij dit project kwam subsidie van de gemeente Amsterdam. Naast gemeenten geven ook Waterschappen subsidie voor groendaken, zoals het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.



Ymere bouwt dit voorjaar in Nieuw-Vennep zestig modulaire flexwoningen. De helft van de woningen wordt via Woningnet aangeboden, de andere helft is gereserveerd voor statushouders. De woningen blijven er naar verwachting vijftien jaar staan. Daarna kunnen ze worden gedemonteerd en op een andere locatie geplaatst.

Prangende woningnood vergroot belangstelling voor flexwoningen

'Tijdelijke woningbouw moet van permanente kwaliteit zijn'

Gebrek aan locaties remt overal in de Metropoolregio Amsterdam de bouw van flexwoningen, maar de Oekraïne-crisis creëert enig momentum. Ymere gaat aan de slag in Ouder-Amstel en Amsterdam-Noord met woningen van permanente kwaliteit. Bestuursvoorzitter Erik Gerritsen van Ymere hoopt dat elders niet wordt teruggevallen op goedkoop gebouwde 'vluchtelingendorpen' { Bert Pots }

▣ LOCATIES, LOCATIES, LOCATIES. Vincent Kompier, strategisch adviseur bij INBO, klinkt bijna als een makelaar. INBO heeft op verzoek van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) actieonderzoek gedaan naar belemmeringen bij de bouw van tijdelijke woningen. "Acht gemeenten hebben zich bij de MRA aangemeld: Lelystad, Diemen, Hilversum, Ouder-Amstel, Haarlemmermeer, Heemskerk, Uithoorn en Edam-Volendam. Bij vier van hen hebben we een doorbraak bereikt. De rode draad in al die gemeenten is dat het ontbreekt aan geschikte locaties voor een periode van tien of vijftien jaar. Neem Diemen. Daar is echt geen locatie te vinden. Maar met behulp van de KadasterScan, een nieuw instrument waarbij op basis van data de status van grondposities worden geanalyseerd, zijn in Uithoorn wel nieuwe locaties in het vizier gekomen."

GOEDE WIL

Het vorige kabinet heeft met de Metropoolregio de afspraak gemaakt dat er in vijf jaar tijd driedui-

zend flexwoningen worden gebouwd. Minister De Jonge is zelfs voorstander van drieduizend flexwoningen per jaar, maar daarover is nog geen deal bereikt. Het ontbreekt in de regio, aldus Kompier, niet aan goede wil. "Gemeenten weten waar ze het over hebben. Het kennisniveau is hoog, verrassend hoog. Soms leeft nog de gedachte dat permanente bouw beter is dan tijdelijke bouw, maar dat lijkt meer iets van bestuurders. Ook hebben ambtenaren en bestuurders niet altijd door welke snelle ontwikkeling tijdelijke woningbouw doormaakt, maar zij erkennen allemaal de grote nood. Gemeenten merken dat de doelgroep voor flexwonen met de dag groter wordt. Spoedzoekers, arbeidsmigranten, ontheemden. Zij hebben baat bij meer tijdelijke woningbouw."

Gemeenten hebben de afgelopen jaren hun huiswerk gedaan en goede analyses gemaakt van hun ruimtelijke mogelijkheden, zo zegt Thijs Kroese, PvdA-wethouder in Purmerend. Hij nam drie jaar geleden zelf het initiatief voor de bouw van twee-



ERIK GERRITSEN (YMERE) WIL EEN 'VERVOLGGARANTIE' VAN HET RIJK:

“Zelfs een grote corporatie als Ymere kan het risico van honderden flexwoningen die we vijftien jaar later nergens kwijt kunnen, niet nemen.”

honderd tijdelijke woningen. Op vier locaties. Geheel voor rekening en risico van de gemeente. Sinds begin 2020 zijn de eerste woningen in gebruik. Zeventig procent van de woningen wijst de gemeente rechtstreeks toe aan kwetsbare groepen. De resterende dertig procent is bestemd voor (jonge) mensen die in Purmerend wonen of die een economische dan wel sociale binding met de stad hebben. De belangstelling blijft onverminderd groot. Kortgeleden zijn er weer twintig woningen verloot. Daar kwamen ongeveer vierhonderd reacties op.

DOORSTROMING INGEWIKKELD

Voor de tijdelijke huurders in Purmerend geldt een maximale verhuurtermijn van twee jaar. Voor een aantal kwetsbare bewoners is die huurperiode inmiddels verstreken, zonder dat zij elders onderdak hebben weten te vinden.

Vanwege de coronapandemie heeft de gemeente speciaal voor die groep maatwerk toegepast. “Wij hebben van begin af aan rechtstreekse toewijzing door ons Wmo-loket gekoppeld aan intensieve begeleiding naar definitieve huisvesting. Direct na het arriveren van de eerste bewoners, brak de pande-

mie uit. De corona-uitbraak maakte het voor hen veel moeilijker een andere woning te vinden. Ook beperkte het ons in de begeleiding. Daarom bieden we die mensen eenmalig de kans op een andere locatie nogmaals een tijdelijke woning te betrekken. Daarbij maken we individuele afspraken over begeleiding, de maximale verblijfsperiode en de inspanning die zij zelf moeten leveren om een ander huis te vinden.”

Ook al is die doorstroming ingewikkeld, Kroese raadt andere gemeenten toch aan het risico te nemen. “Alleen al het feit dat we de nood van die mensen kunnen lenigen, maakt het waard te investeren in tijdelijke woningen. Onze wachtlijsten voor een plek in maatschappelijke opvang zijn in die twee jaar enorm geslonken. Dat is enorm belangrijk.”

Het maatschappelijke effect staat voor hem op de eerste plaats, maar ook financieel blijkt het voor zijn gemeente goed te doen. “In zijn totaliteit is het niet spannend. We kunnen met twintig jaar rekenen. We gaan zelf over de locaties en kunnen de woningen makkelijker een andere plek geven. De keuze zelf het risico te dragen kent nog een belangrijk voordeel. Onze corporaties - Rochdale, Intermaris en Wooncompagnie - kunnen zich zo volledig richten op nieuwbouw en op de zo noodzakelijke verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.”

GROTE WOONCRISIS

Reguliere woningen bouwen heeft ook bij Ymere veruit de voorkeur, benadrukt bestuursvoorzitter Erik Gerritsen. “Permanente woningontwikkeling gaat echter heel langzaam, de periode van nadenken tot oplevering duurt al gauw zeven jaar en soms wel twintig jaar. Op dit moment hebben we met een ongelooflijk grote wooncrisis te maken. Jonge mensen worden door gebrek aan woningaanbod gedwongen hun leven op pauze te zetten. Mensen met een relatiebreuk ondervinden enorme problemen een andere woning te vinden. Arbeidsmigranten wonen soms onder erbarmelijke omstandigheden. En ontheemden kunnen we niet snel genoeg een woning bieden; al die mensen kunnen we in een rijk en beschaafd land als Nederland toch niet eindeloos op een goede woning laten wachten?”

Zijn corporatie wil daarom de komende vijf jaar werk maken van de bouw van in totaal 750 flexwo-

THIJS KROESE:

“Gemeenten moeten gesprekken over tijdelijke woningen dus net zo serieus nemen als plannen voor permanente woningontwikkeling”



ningen. En mocht dat nodig zijn, dan kan het programma worden verlengd. Ymere spreekt het liefst over 'permanente tijdelijke woningen'. "Niet elke corporatie maakt dezelfde kwaliteitskeuze. Wij bouwen tweekamerwoningen van rond de 40 m², geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, woningen met een 'touch and feel' van een permanente woning", aldus Charlotte Meulenbelt, programmamanager Flexwonen van Ymere.

De kosten daarvan zijn niet gering. De bouw van een dergelijke woning, de sociale grondprijs niet meegerekend, vraagt 110.000 tot 115.000 euro. "Het gaat om woningen die na een eerste periode kunnen worden verplaatst voor een tweede gebruikperiode of die daarna ergens permanent kunnen worden bewoond."

KWALITEITSSPRONG

Meulenbelt benadrukt de enorme ontwikkeling die modulaire woningbouw doormaakt. "Overal zijn bouwbedrijven samen met ontwerpers bezig nieuwe producten te ontwikkelen. Elke dag groeien de mogelijkheden om slimmer, beter en meer gevarieerd te bouwen."

Ymere is partner in NH-bouwstroom, een initiatief van acht Noord-Hollandse corporaties om de bouw van modulaire eengezinswoningen en appartementen een stimulans te geven. NH Bouwstroom wil jaarlijks van zes fabrikanten 750 tijdelijke en permanente fabriekswoningen afnemen. Voor wat betreft flexwoningen is onlangs de keuze gemaakt voor producten van Homes Factory, Heddes Bouw en MOOS.

Homes Factory is ook de fabrikant van het eerste flexproject van Ymere in Nieuw-Vennep. Nabij het station van Nieuw-Vennep zijn in korte tijd zestig modulaire woningen geplaatst. Voor een periode van vijftien jaar, langer is niet toegestaan vanwege de milieucontouren van luchthaven Schiphol. De bedoeling is dat de woningen daarna een andere plek in Haarlemmermeer of elders in de regio vinden.

Rendement verlangt Ymere bij zo'n project niet, aldus Gerritsen. Wel moeten die woningen zich in 30 jaar tijd terugverdienen. Hij zou graag zien dat het Rijk het financiële risico bij het ontbreken van een vervolgllocatie op zich neemt. "Zelfs een grote corporatie als Ymere kan het risico van honderden flexwoningen die we vijftien jaar later nergens kwijt kunnen, niet nemen. Ik heb inmiddels begrepen dat het departement positief tegenover zo'n garantieregeling staat. Snelle invoering zal, zo verwacht ik, een enorme bouwimpuls geven."

MEER URGENTIE DOOR OEKRAÏNE

Gerritsen merkt dat de kansen voor tijdelijke woningbouw toenemen. "De oorlog in Oekraïne versterkt het gevoel van urgentie. Een paar jaar geleden zagen de Amsterdamse corporaties tientallen door hen aangedragen locaties voor tijdelijke woningbouw stuklopen bij de gemeente. Zo'n exer-

citie hebben de corporaties niet zo lang geleden herhaald, met als resultaat een tiental serieuze bouwlocaties. Voor Ymere ontstaat de mogelijkheid permanente tijdelijke woningen te bouwen aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. Bovendien hebben we op initiatief van Marien de Langen, tot voor kort bestuurder van Stadgenoot, het streven naar alleen grote locaties losgelaten. Onder de titel 'Stad van intussen' zoeken we met elkaar en met de AFWC naar mogelijkheden voor bescheiden verdichting, denk aan toevoeging van dertig woningen, nabij of bovenop onze complexen."

De Purmerendse wethouder Kroese heeft niet de illusie, noch de ervaring dat kleine toevoegingen zich wel makkelijk laten regelen. "Procedures zijn eenvoudiger en gaan sneller, maar voor een buurt is tijdelijk al gauw voor altijd. Voor burgers is tien of vijftien jaar heel lang. Gemeenten moeten gesprekken over tijdelijke woningen dus niet zo serieus nemen als plannen voor permanente woningontwikkeling. En vergeet de beeldvorming niet. Er is altijd vrees voor overlast. En, zo hebben we in Purmerend gemerkt, de bewoners geloven de mooie plaatjes van bouwers niet. Zij denken wél aan containerwoningen."

Een grote doorbraak is bereikt in de gemeente Ouder-Amstel, in het gebied De Nieuwe Kern. Ymere gaat er aan de vooravond van definitieve ontwikkeling samen met de collega's van Eigen Haard vijfhonderd tijdelijke woningen bouwen. Kompier noemt dat om meerdere redenen een voorbeeldproject. "In ons actieonderzoek hebben we gemerkt dat de samenwerking tussen partners of binnen het gemeentelijke apparaat niet altijd optimaal verloopt. Hier hebben de corporaties en de twee gemeenten, Amsterdam is eigenaar van de grond, juist heel goed samengewerkt. Daarnaast kwam er via de Woningbouwimpuls een flinke bijdrage van het Rijk. En de tijdelijke bouw heeft in De Nieuwe Kern een extra functie. Het project dient als 'place making'. Daarmee krijgt tijdelijke woningbouw ook betekenis bij gebiedsontwikkeling en gebiedsmarketing."

'GEEN VLUCHTELINGENDORPEN'

De positieve signalen voor vervolgprijzen ten spijt; Gerritsen is niet zonder zorgen. "Het toenemende besef van urgentie als gevolg van de oorlog in Oekraïne, draagt het risico in zich dat met name goedkope, kortetermijnoplossingen worden gezocht. De commissie Versnelling tijdelijke huisvesting, een initiatief van minister Hugo de Jonge, heeft specifiek de vraag meegekregen vooral adviezen uit te brengen over de versnelde huisvesting van ontheemden. Ook die mensen moeten een plek, maar voorkom dat er straks vluchtelingendorpen ontstaan. Als dat gebeurt, dan versterken we weer het imago van een noodvoorziening. Van slechte huizen. Het moet bij tijdelijke woningbouw, daar zijn wij van overtuigd, gaan om gewone complexen voor alle woningzoekenden. Bouw niet alleen voor Oekraïners en statushouders; daarmee voorkom je bovendien een verdringsdiscussie." □



COMMISSIE VERSNELLING TIJDELIJKE HUISVESTING

Rob Haans, directievoorzitter bij de Alliantie, is voorzitter geworden van de nieuwe landelijke commissie Versnelling tijdelijke huisvesting. Die commissie moet zich van minister De Jonge vooral richten op de huisvesting van ontheemden. 'Versnelling' kan ook de corporatiesector wel gebruiken. De doelstelling van de Taskforce Nieuwbouw Corporaties om 10.000 flexwoningen te realiseren in 2021 en 2022 is inmiddels onhaalbaar. De taskforce verwacht op iets meer dan een derde daarvan uit te komen.



Hoeveel sneller kunnen sociale huurwoningen worden aangepakt?

ISOLEREN ISOLEREN ISOLEREN

Door de hoge energieprijzen en de sancties tegen Rusland staat het versneld isoleren van de woningvoorraad hoog op de agenda. Vooral sociale huurders kampen met energiearmoede. Kunnen woningcorporaties op korte termijn het verschil maken nu de verhuurderheffing eindelijk van tafel is? En hoe nuttig is de focus op energielabels? { Wendy Koops }

DE REDENEN OM de Nederlandse energiebehoefte drastisch te verkleinen stapelen zich op; de betaalbaarheid, het niet willen spekken van de oorlogskas van Poetin, de leveringszekerheid. Vanuit de verduurzamingsopgave waren woningcorporaties al volop bezig met de energietransitie en het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Maar de focus van zowel het Rijk als de gemeente Amsterdam is nu verlegd naar versneld isoleren.

De gemeente Amsterdam rept in het nieuwe coalitieakkoord van een grootschalig isolatie-offensief, ook in het begin juni door de nieuwe minister van VRO gelanceerde Beleidsprogramma Verduurzaming Gebouwde Omgeving is een belangrijke rol weggelegd voor isolatie. Niet vanaf 2028, zoals eerder afgesproken, maar vanaf 2030 mogen woningen met een laag energielabel (E, F of G) niet meer worden verhuurd. Landelijk gaat het om ongeveer 580.000 huurwoningen.

Dit moet veel sneller kunnen, vinden critici uit de milieu- en woonbeweging. Enkel glas zou bijvoorbeeld kunnen worden aangemerkt als gebrek en aanleiding zijn voor huurkorting, wat verhuurders dwingt sneller te verduurzamen. Woningcorporaties hebben de versnelling om zo snel mogelijk alle slecht geïsoleerde woningen weg te werken al ingezet. Gaat dat voor de winter lukken nu alle seinen op groen staan? Vergeet het maar. Daarvoor is de opgave gewoon te groot. Bovendien stijgen de energieprijzen zó hard, dat daar eigenlijk niet tegenop te isoleren is.

*(foto boven)
Terwijl de lat voor de energieprestatie van nieuwbouwwoningen steeds weer hoger wordt gelegd, vliegt de warmte bij vele oude woningen naar buiten. In Amsterdam zijn er bijvoorbeeld nog bijna 100.000 woningen met enkel glas.*

Gaat dat voor de winter lukken nu alle seinen op groen staan? Vergeet het maar



In tal van gemeenten werken vrijwilligers als 'energiecoach'. Franky Benthem heeft daarvoor net de opleiding afgerond bij energiecoöperatie Wattnu. Zij ondersteunen bewoners van Gooise Meren bij het maken van keuzes op het gebied van energiebesparing en het verduurzamen van de eigen woning. (Zie ook pag.40: Op stap met ... de energiecoach)

VERSNELLING

Een enorm obstakel waarmee corporaties kampen is het gebrek aan menskracht. Nu al lopen projecten daardoor vertraging op. Er is niet alleen een tekort in de bouw zelf, ook intern hebben corporaties moeite voldoende technisch personeel aan te trekken. Aan projectleiders is een schreeuwend tekort. Het is nu ook al een probleem om de benodigde materialen op tijd te bemachtigen. Gezien de grote bouw- en verduurzamingsopgave zal dat alleen maar toenemen.

Bij Rochdale blijft door dit soort problemen al een deel van de projecten op de plank liggen. "We hebben twee jaar geleden een versnelling ingezet door op meer momenten te isoleren dan we gewend waren. Bij grotere renovaties ging de energetische staat al omhoog, nu hebben we ons planmatig onderhoud opgeplust", vertelt Imme van Dijk, Adviseur Strategie Duurzaamheid. Dat betekent verduurzamen op natuurlijke momenten – wat eigenlijk alle corporaties doen. "We kijken nu ook of het mogelijk is om als een woning vrijkomt het kookgas alvast te verwijderen of de woningen die je alleen aan de binnenkant kunt isoleren aan te pakken."

ARMOEDE

Planmatig onderhoud gaat gefaseerd; de gevel, de spouwmuur of het dak worden één voor één verbeterd. "Dat betekent elke keer een kleine verlaging in de energierekening", beseft Van Dijk. "Wat wij doen, biedt dus geen oplossing voor huurders die nu in de problemen zitten." Ymere riep daarom op tot het verstrekken van een dertiende maand huurtoeslag in de maand mei. "Compensatie is voor nu misschien noodzakelijk, maar ik zie liever een structurele oplossing, zodat mensen gewoon in staat worden gesteld in hun behoeftes te voorzien", zegt Van Dijk.

Waar bewonersgedrag eerder misschien als betuttelend werd ervaren, staan huurders daar nu meer voor open. De vakmensen van Rochdale onderhoudsteam hebben het meeste klantcontact. Daarom hebben ze een energiecoachcursus gevolgd. "Zij kunnen de installaties goed afstellen en huurders begeleiden in hoe je die optimaal gebruikt."

Naast de energetische staat en het bewonersgedrag wordt energiearmoede volgens Van Dijk bepaald door wat mensen verdienen. "In zekere zin is armoede niet ons domein. Aan de andere kant: wij huisvesten wel de mensen die niks of weinig verdienen. Daarom proberen we de lobby over het omhoog laten gaan van het minimumloon bijvoorbeeld te intensiveren. Armoede is iets wat we de laatste decennia met z'n allen hebben laten ontstaan."

HOGЕ ENERGIЕPRIJZEN

Energiearmoede is een breder thema, vindt Jonna Zwetsloot, projectleider Duurzaamheid bij Stadgenoot. Hierbij spelen inflatie, stijgende energieprijzen en inkomens die niet stijgen ten opzichte van die inflatie een rol. Maar ook daarvoor waren er al veel mensen met energiearmoede; het zorgwekkende TNO-onderzoek hierover dateert van voor de oorlog in Oekraïne. "Op de hoge energieprijzen hebben we geen invloed, wel op hoe goed onze woningen geïsoleerd zijn", stelt Zwetsloot. "Daarmee waren we al bezig en daarop zetten we nu nog meer in. Betaalbaarheid staat daarbij altijd voorop, maar daarmee neem je energiearmoede niet weg."

Bij energiearmoede speelt ook het door de huurder zelf afgesloten energiecontract een rol, merkt Zwetsloot bij complexen die overgaan op aardgasvrij. "Als we voorrekenen wat ze nu gemiddeld betalen en wat ze straks ongeveer gaan betalen, merk je aan de reacties van bewoners dat er grote verschillen zijn in de hoeveelheid energie die ze gebruiken, maar ook in de prijzen die ze nu betalen. Sommigen hebben net een nieuw contract en vinden ons voorstel een goeie deal, anderen hadden voor vijf jaar hun prijzen vastgelegd en gaan er op achteruit."

Stadgenoot wil zo snel mogelijk van haar lage energielabels af. Daarbij houden ook zij vast aan

de natuurlijke onderhoudsmomenten. “We kunnen niet alle woningen in één keer isoleren, dus er moet een fasering gekozen worden. Die fasering is er al: je komt gemiddeld één keer in de zeven jaar bij elk complex langs voor onderhoud. Dan kunnen we beter dat moment gebruiken in plaats van twee keer overlast veroorzaken.”

'NIET EFFICIËNT'

Eigen Haard was al behoorlijk op stoom doordat ze er in hun begroting al vanuit gingen dat de verhuurderheffing er vanaf zou gaan. “In twee jaar verduurzamen we naar verwachting vijfduizend woningen, dat is bijna 10 procent van onze woningen”, vertelt Marthijn Keijzer, manager Bedrijfsbureau. “We kijken of we de komende vijf jaar in een soortgelijk tempo de rest van de E-F-G's kunnen wegwerken. Daarbij geven we voorrang aan de allerslechtste labels. Daarnaast nemen we zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen mee tijdens het (reguliere) gevelonderhoud.”

Prioriteit geven aan het wegwerken van enkel glas, zoals critici opperen, is volgens hem niet efficiënt. Dat komt namelijk vooral voor bij complexen met de laagste labels die toch al aan de beurt zijn. “Bovendien wil je niet alleen maar dat glas aanpakken, maar ook meteen de gevel isoleren.” Alles draait om het zo efficiënt mogelijk inzetten van de schaarse middelen en menskracht. “We hebben in het verleden te vaak gezien dat het ene jaar werd verduurzaamd en dat het volgende jaar de schilder voor de deur stond, of andersom. Dan heb je in je onderhoudscyclus twee keer de steigerkosten en twee keer de voorrijkosten van die aannemer. Daarom gebruik je zoveel mogelijk de natuurlijke momenten om duurzame stappen te zetten.”

Eigen Haard heeft als doelstelling dat richting 2030 90 procent van het bezit aardgasvrij-ready is, dus met een isolatieniveau voor middentemperatuur. “We kijken niet naar een Energielabel, maar naar de netto warmtevraag van de woning. Dus: hoeveel energie gebruikt een woning bij een gemiddeld verbruik per vierkante meter woonoppervlakte.”

ISOLATIESTANDAARD

Ook Stadgenoot kijkt niet alleen naar de energielabels, vertelt Zwetsloot. “Soms heb je een woning met energielabel C die nog steeds enkel glas heeft. Volgens het label is die woning prima, maar we gaan dat toch aanpakken. Andersom doen we niet alles om die energielabels maar te behalen. Een collectief verwarmingssysteem scoort bijvoorbeeld slecht in de labelsystematiek, maar is veel gemakkelijker aardgasvrij te maken dan een individuele aansluiting. Dus dat gaan we sowieso niet aanpakken.”

Ondertussen worden corporaties wel afgerekend op het wegwerken van de lage energielabels, wat ze ook braaf doen. Zonnepanelen of aardgas-

vrij tellen mee in de toekenning van het label, wat niets zegt over de isolatiegraad. Volgens Frank van der Veek, Beleidsadviseur energietransitie en duurzaamheid bij AFWC (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties), is het simpel: “Iemand met een heel laag inkomen kan nog steeds in energiearmoede verkeren met een energielabel B.” Vorig jaar introduceerde het kabinet normen voor de kwaliteit van de gebouwschil, de standaard voor woningisolatie. Dat lijkt een nuttiger graadmeter, al weet Rochdale nu al dat sommige woningen met energielabel A er niet aan voldoen.

VERSNELLING PARTICIPATIE

Een lichtpuntje is dat Van der Veek ruimte ziet voor versnelling in het participatieproces. “Het is onmogelijk om nu als corporatie een gebouw aan te wijzen en dat nog voor de winter te isoleren als je dat nog niet van plan was. Het kost tijd om een technische doorrekening te maken, maar je moet ook zorgen dat je de bewoners meekrijgt. Dat is een proces van maanden.” Ook al is er een stuk minder weerstand tegen verduurzaming – men-

Ondertussen worden corporaties wel afgerekend op het wegwerken van de lage energielabels, wat ze ook braaf doen

sen melden zich inmiddels vaker bij corporaties met de vraag wanneer zij aan de beurt zijn – toch moeten corporaties een wettelijk proces volgen. “Ook als de bewoners voor zijn, moet je nog steeds acht weken wachten.”

Van der Veek wil niet af van de 70 procent instemming van huurders, maar stelt een andere inrichting van het proces voor. “Iemand die niet reageert, wordt automatisch als tegenstander geteld. Misschien kunnen diegenen als neutraal meetellen. Van de mensen die wel gereageerd hebben, moet dan 70 procent akkoord zijn. Het kost corporaties ontzettend veel tijd en energie om achter die mensen aan te bellen die niet op hun post reageren. Maar we hebben hun stem wel nodig. Gezien de enorme opgave die we hebben, vind ik dat we daar anders naar moeten kijken.”

Dat participatieproces kan ook versnellen door de kosten van de verduurzaming niet door te berekenen aan de huurder. Die heeft dan wel minder energielasten. Een aantal corporaties doet dat inmiddels, gezien de tijd en moeite die het kost om zo'n huurverhoging erdoor te krijgen. Bij mutatie kan de huur indien nodig alsnog omhoog. Van der Veek: “Alleen heeft niet iedere corporatie daarvoor de financiële ruimte. Het gevolg is dan bij een buurtgerichte aanpak dat de ene bewoner een huurverhoging krijgt en iemand die toevallig van een andere corporatie huurt niet. Hoe krijg je dat uitgelegd op een bewonersavond?” □



50 procent sociale huur in spoorzone Haarlem

✳️ Bedrijventerrein Houtvaartkwartier in Haarlem kan met de bouw van 1.400 woningen worden omgevormd tot een nieuw woon- en werkgebied. Daarover heeft de gemeente afspraken gemaakt met HBB Groep en Hoorne Vastgoed. Het woningbouwprogramma moet voor de helft bestaan uit sociale woningbouw.

Haarlem heeft de spoorzone langs de lijn naar Leiden eerder aangewezen als gebied voor woningbouw. Het Rijk draagt bij met 8,2 miljoen uit het fonds Woningbouwimpuls. Het bedrijventerrein moet daarvoor veranderen in een gemengde woon-werkwijk. Haarlemse corporaties worden betrokken bij het sociale deel van het programma. Ymere sloot daartoe al een overeenkomst voor de exploitatie van het sociale deel dat de EFY Group ontwikkelt.

Certitudo tekent voor 750 woningen in Amstel III

✳️ Certitudo Capital heeft met Amsterdam een overeenkomst getekend voor de bouw van 745 woningen aan de Paasheuvelweg in transformatiegebied Amstel III. De ontwikkeling 'Eastern Heights' in deelgebied The Village omvat ook een kantoorgebouw en twee parkeergarages.

Het gaat om zeer verschillende typen woningen van kleine studio's (30 m²) tot gezinswoningen (120 m²). Afsproken is dat een kwart met voorrang naar inwoners van Zuidoost gaat.



Plan voor 750 woningen aan oostzijde Zaan

✳️ Een plan voor transformatie van het voormalige Kan Palen-terrein en de naastgelegen verffabriek tussen station Zaandam Kogerveld, de noordkant van Hofwijk en de Zaan is vrijgegeven voor inspraak. Het plan met 750 woningen is ontwikkeld door de Nederlandse Planontwikkelings Groep (NPG) op basis van een stedenbouwkundig ontwerp van PHPP, het bureau van Sjoerd Soeters.

Bij Kogerveldwijk komen aan de kant van de Zaan grote woongebouwen die doen denken aan fabrieken. Verder de buurt in naar het oosten, worden de gebouwen lager. Verder voorzien de plannen in veel groen, horeca langs de Zaan en een fietsroute.



Vernieuwing in Waterlandpleinbuurt afgerond

✳️ Stadgenoot heeft de vernieuwing van de Slootdorpstraat en omgeving in de Waterlandpleinbuurt in Amsterdam-Noord na vier jaar afgerond. Aan de Slootdorpstraat, Breehornstraat en Markengouw zijn de oorspronkelijke wooncomplexen vervangen door 229 nieuwe woningen. De nieuwbouw bestaat uit een mix van sociale en middensegment huurwoningen en een aantal koopwoningen. Het laatste gebouw, De Hoeksteen, met 42 sociale en 28 middenhuurwoningen, werd in mei opgeleverd.

NH Bouwstroom in zee met zes bouwbedrijven



✳️ NH Bouwstroom, een samenwerkingsverband van acht corporaties, heeft aannemers geselecteerd om zo'n 750 modulaire woningen per jaar te gaan bouwen. Voor permanente grondgebonden eengezinswoningen viel de keuze op Bouwgroep Dijkstra Draisma en Homes Factory; voor permanente gestapelde bouw op Fijn Wonen en Hillen & Roosen; en voor flexwoningen op Heddes Bouw & Ontwikkeling, Homes Factory en MOOS.

Vorig jaar richtten acht Noord-Hollandse woningcorporaties de NH Bouwstroom op. Ymere, Eigen Haard, Rochdale, Intermaris, Parteon, Wooncompagnie, Woontij en Woonwaard willen daarmee centraal gaan inkopen, het bouwproces standaardiseren en fabrieksmatig modulair en circulair bouwen.



Gemengd programma bij station Kogerveld Zaandam

✳ Nieuwe fase in de geplande verdichting bij station Kogerveld Zaandam. De ontwikkelcombinatie Timpaan en Ontwikkeladviseur heeft met Thunissen een overeenkomst afgesloten voor de bouw van 171 woningen. Het project bestaat uit 51 eengezinswoningen, waarvan tien 'betaalbare koop' BKZ-woningen, en 120 appartementen, waarvan 64 sociale. Die neemt Parteon in portefeuille.

De nieuwbouw is onderdeel van van de nieuwe wijk Oostzijderpark (afbeelding). In totaal staan daar 900 nieuwe woningen gepland. De bouwblokken Meiboom (24 koopappartementen) en de hoge woontoren (171 middeldure en dure huurwoningen) zijn reeds in aanbouw.

Geen studenten, wel vluchtelingen onder aanliegroute

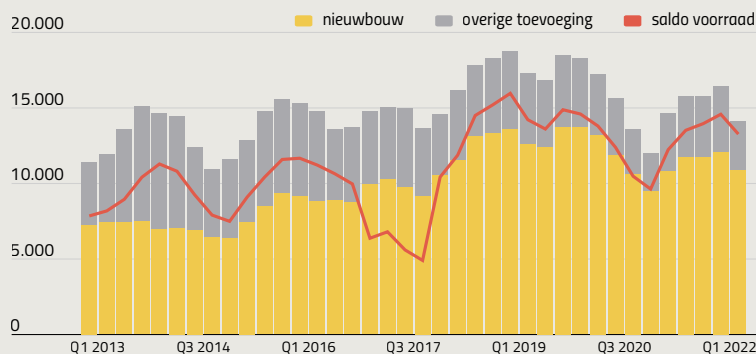
✳ Zadelhoff Vastgoed bouwt twee tijdelijke woongebouwen met veertig slaap-units voor Oekraïense vluchtelingen op de kantorenlocatie Kronenburg. Vorige maand nog zette de Raad van State een streep door een bouwplan voor een studentencampus met 2.500 woningen op die plek. Het bestemmingsplan zou in strijd zijn met de Wet luchtvaart. Voor huisvesting van vluchtelingen en asielzoekers zouden andere regels gelden. Er wonen overigens al ruim 400 Oekraïners in twee hotels in Kronenburg.

Amstelveen en Duwo wilden op Kronenburg een studentencampus bouwen aansluitend aan Uilenstede. Het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit Schiphol staat woningbouw daar niet toe. Maar Amstelveen en Duwo gingen er van uit dat tijdelijke woningbouw door studenten wel mogelijk zou zijn. Het 'luchtvaartministerie' ging echter in beroep tegen het plan.

Amstelveen en Duwo hebben jarenlang gewerkt aan het bestemmingsplan en verwierven bij veel overheden steun. Ze zijn zwaar teleurgesteld. Volgens bestuurder Anneleen Lagae gaat de Raad totaal voorbij aan de wooncrisis. "In de hele uitspraak wordt met geen woord gerept over de grote maatschappelijke opgave waar we voor staan. Het is een puur formele uitspraak: vliegen gaat boven wonen."

Is hoge bouwproductie vol te houden?

GROEI WONINGVOORRAAD IN DE MRA



Per staaf totaal van laatste vier kwartalen.

CBS/bewerking NUL20

✳ De bange vraag van veel nieuwe colleges zal zijn of ze de woningproductie kunnen opvoeren of op zijn minst op peil houden, nu de bouwrijzen stijgen en de rente stijgt. Dit jaar is het nog oogsten wat onder voorgangers is gestart.

Hoe ziet dat er uit? In het eerste kwartaal zijn er in de Metropoolregio Amsterdam een kleine 3.000 woningen opgeleverd. Dat is geen best eerste kwartaal; sinds 2015 was er slechts één eerste kwartaal slechter. Maar een kwartaal zegt nog niet zoveel. Oplevering van één grote woontoren geeft direct een groot verschil.

Wat dichter op de actuele marktbevingen zitten de Amsterdamse startbouwcijfers: in de eerste drie maanden zijn er in de hoofdstad 1.262 woningen in aanbouw genomen. Houdt ook niet over. Zeker gezien het streven jaarlijks 7.500 woningen in aanbouw te nemen. Dat kan nog altijd lukken. Volgens de nieuwe wethouder Reinier van Dantzig draait in Amstel III de 'bouwmotor' op volle kracht. Op de rol staat de bouwstart van zeven nieuwe bouwprojecten met uiteindelijk 5.000 woningen. De Amsterdamse planvoorraad voor de rest van het jaar omvat bijna 11.000 woningen, waarvan zo'n 3.600 sociale huurwoningen van corporaties en 2.245 middeldure huurwoningen van marktpartijen en corporaties.

Maar er zijn toenemende zorgen over het rond komen van aanbestedingen. Bouwkosten stijgen sterk. Aannemers proberen het prijsrisico bij ontwikkelaars neer te leggen. Het is daardoor voor ontwikkelaars lastig om aanbestedingen tijdig en succesvol af te ronden.



Nieuwe woonwijk in Velsbroek

✳ De eerste paal is geslagen voor de woonwijk Hofgeest Buiten in Velsbroek. De nieuwe wijk wordt een laagbouwwijk met brede groenzones. In totaal komen er 242 nieuwe woningen. In de eerste fase worden 71 koopwoningen en 72 sociale huurappartementen gebouwd. Fase twee, vanaf het vierde kwartaal 2022, bestaat uit 99 koopwoningen. Naar verwachting worden de eerste woningen over tweeënhalve jaar opgeleverd.

Velsbroek, gemeente Velsen, is een uitbreidingsgebied voor Haarlem en omgeving. Inmiddels wonen er ruim 15.000 inwoners.

CDA compleet genezen van Maserati-syndroom

'Haal woningcorpo

Corporaties moeten opnieuw een sleutelrol spelen in de bouw van betaalbare woningen, zo schrijft het CDA in haar nieuwe Woonvisie. Tweede Kamerlid Jaco Geurts, woordvoerder Volkshuisvesting, geeft tekst en uitleg. Ook over de verkeerde afslag na de parlementaire enquête, de mogelijke rol van particuliere investeerders in het sociale segment en de eerste prestaties van minister Hugo de Jonge. { Bert Pots }



Jaco Geurts (CDA): "We zijn de afgelopen decennia ernstig tekort geschoten. Dat doet me zeer."

Corporaties van de ketting'

☒ HET CDA OORDEELT hard over het beleid na de parlementaire enquête Woningbouwcorporaties in 2014. “De Tweede Kamer heeft na de parlementaire enquête, ik heb dat eerder weleens het ‘Maserati-syndroom’ genoemd, de corporatiesector aan de ketting gelegd. Daardoor kunnen zij hun taak, het realiseren van betaalbare woningen, niet meer goed uitvoeren. De parlementaire enquête heeft zijn werk gedaan, de politiek moest ingrijpen. In 2012 steunde ook het CDA de Verhuurderheffing en de nieuwe Woningwet. Dat deden we onder de voorwaarde dat corporaties de mogelijkheid behielden om te blijven investeren in nieuwbouw en onderhoud, maar een jaar later werd al duidelijk dat de minister daar niet aan wilde voldoen. Sinds die tijd hebben we altijd gepleit voor afschaffing van de Verhuurderheffing. In de kern gaat het erom dat er voldoende woningen voor kwetsbare mensen worden gebouwd. Dat kunnen we niet aan de markt overlaten.”

'ERNSTIG TEKORT GESCHOTEN'

Het CDA zet een streep onder het al te liberale verleden. “We zijn de afgelopen decennia ernstig tekort geschoten. Dat doet me zeer. De woningnood is enorm. Jongeren kunnen het ouderlijk huis niet verlaten en dat is voor de ontwikkeling van hun leven een ongezonde situatie. Het is onverteerbaar dat zeker 40.000 mensen, daklozen, letterlijk geen dak boven hun hoofd hebben. De samenleving verdient dus betere regie. Door de Rijksoverheid. Volkshuisvesting is tenslotte een overheidstaak, de Grondwet laat daar geen misverstand over bestaan. Corporaties zijn bij uitstek de maatschappelijke ondernemingen om te investeren in meer betaalbare huisvesting en leefbare buurten en wijken.”

Geurts wijst ook op de gevolgen van de vergrijzing. “De komende tien tot vijftien jaar hebben we te maken met een enorme groei van het aantal 75-plussers. Dat is echt schrikken. Ik woon zelf op de Veluwe: daar is de komende vijftien jaar sprake van een verdubbeling van het aantal senioren. Dat betekent iets voor de zorg, dat betekent dat corporaties moeten kunnen investeren in veel meer seniorenwoningen en in passende voorzieningen dicht bij die mensen.”

NEP SOCIALE HUUR

In de Woonvisie wordt gepleit voor een nieuwe definitie voor sociale huur. “We hebben in ons land van alles vastgelegd, maar het ontbreekt aan een duidelijke definitie van sociale huur. De af-

gelopen tijd hebben corporaties zich beperkt tot de onderkant van de woningmarkt. Met stringente inkomensgrenzen. Met precieze huurgrenzen. Particuliere investeerders bouwen ook sociale huur, maar dat is vaak een beetje nep. Die woningen verdwijnen na een tijd in de vrije sector. Met weinig bescherming voor de huurders. Maar wat bedoelen wij nou met sociale huur? Corporaties kunnen het niet alleen. Het CDA vindt dat commerciële partijen ook in de sociale sector moeten bouwen. Dat ligt gevoelig, dat realiseren we ons. En dan moet duidelijk zijn wat we bedoelen. Het gaat niet alleen om de huurprijs, maar ook om langjarige exploitatie in de sociale sector, passend toewijzen, toegankelijkheid voor statushouders, een bijdrage aan leefbaarheid en een rol in de prestatieafspraken met gemeenten en huurders. Die verplichtingen ontbreken nu.”

REGIONALE INKOMENSGRENZEN?

Het CDA stelt de huur- en inkomensgrenzen en toewijzingsregels ter discussie. “We hebben een heel complex stelsel gecreëerd, met één norm voor alle sociale huurwoningen in ons land. Dat werkt niet. Elke regio heeft zijn eigen kenmerken. Wat ons betreft kan de huurprijs van een sociale huurwoning in Dokkum straks anders zijn dan in Amsterdam of Utrecht. De stichtingskosten

'Wat ons betreft kan de huurprijs in Dokkum straks anders zijn dan in Amsterdam of Utrecht'

variëren ook. We hebben dat nog niet helemaal uitgedacht, maar modernisering van huur- en inkomensgrenzen en toewijzingsregels lijkt ons wenselijk. Om doorstroming van senioren te bevorderen of door in stedelijk gebied de huisvestingskansen van mensen in vitale beroepen te verbeteren. Dat kunnen we niet in Den Haag bedenken. Daarover moeten we met elkaar het maatschappelijk debat voeren.”

RUIMTE VOOR GRONDAANKOPEN

Corporaties moeten van het CDA meer ruimte krijgen om niet alleen huur-, maar ook betaalbare koopwoningen te bouwen en strategische grondaankopen te doen. “Nu zijn grondaankopen slechts beperkt mogelijk. Binnen vijf jaar moet er worden gebouwd, maar projecten hebben vaak

Het is onverteerbaar dat zeker 40.000 mensen letterlijk geen dak boven hun hoofd hebben

een langere doorlooptijd. Corporaties worden daardoor afhankelijk van de mogelijkheden die grondeigenaren bieden. Als wij corporaties voor zo'n grote taak plaatsen, dan hebben zij grondposities nodig. Niet op zijn minst omdat wij hen ook graag sociale koopwoningen willen laten bouwen. Dat is goed voor de menging in wijken en buurten."

Eventueel moet, net als tijdens de stadsvernieuwing in de vorige eeuw, particulier woningbezit door corporaties kunnen worden opgekocht. "Stel dat een corporatie in een buurt een belangrijke rol kan spelen in de verduurzaming van een wijk, maar het woningbestand is deels in bezit van een andere eigenaar, dan moet aankoop mogelijk zijn."

CIJFERFETISJISME

Het nieuwe kabinet vindt ook dat het weer moet gaan om volkshuisvesting. Minister Hugo de Jonge publiceert in hoog tempo programma's voor woningbouw, betaalbaar wonen, betere spreiding van sociale huur en verduurzaming. "Hij is voortvarend aan het werk. Met hoge ambities. Met een christendemocratische duimafdruk. Er moet nog veel gebeuren. Bij gemeenten, bij corporaties. Uitvoeringsorganisaties moeten worden versterkt. Bovendien hebben we na de pandemie en door de oorlog in Oekraïne te maken met sterk stijgende bouwkosten. Dat zal zijn effect hebben. Ik hoop niet dat we straks in cijferfetisjisme vervallen en dat de politieke discussie alleen maar gaat over woningbouw aantallen als het op enig moment wat tegenvalt."

NORMHUREN

In het deelprogramma over betaalbare huren stelt De Jonge voor normhuren te introduceren in de sociale sector. Doel daarvan is huurders met een laag inkomen beter te beschermen tegen terugbetaling van de huurtoeslag. Geurts is van het effect geschrokken. "We willen het voor een grote groep goed doen, maar de Woonbond heeft ons erop gewezen dat normhuren kunnen leiden tot een lagere huurtoeslag voor een nieuwe groep van 700.000 huurders. Daar zal de politiek nog heel goed naar moeten kijken, we moeten geen nieuwe betaalbaarheidsproblemen creëren." ▫



Jaco Geurts (52) studeerde ooit werktuigbouwkunde. Na het huwelijk met een boerendochter werd hij varkenshouder in Voorthuizen. Aangemoedigd door Annie Schreijer-Pierik maakte hij negen jaar geleden de overstap naar de landelijke politiek. Hij is sinds de laatste Kamerverkiezingen eerste woordvoerder Volkshuisvesting en voorzitter van de Kamercommissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Regulering vrijehuursector leidt tot aard

Kabinetsplannen:

De huren in de regio Amsterdam gaan gemiddeld met ruim 700 euro omlaag als de kabinetsplannen voor huurregulering doorgaan. Dat valt af te leiden uit een eerdere analyse van onderzoeksbureau Rigo. Nu ligt de vraaghuur van 80 procent van de aangeboden huurwoningen boven de 1.500 euro. { Fred van der Molen }

▣ MINISTER DE JONGE wil in 2024 de huren van veel woningen gaan reguleren: "Mensen met een middeninkomen vallen tussen wal en schip; of ze kunnen geen woning vinden of ze hebben te hoge woonlasten. Daarom reguleren wij de middenhuur en proberen we het aanbod te vergroten", aldus de minister bij de presentatie van het programma Betaalbaar Wonen.

In zijn voorstel bepaalt het woningwaarderingstelsel (WWS) voor veel meer woningen de maximale huurprijs. Nu ligt de liberaliseringsgrens op 144 punten (763 euro). Daarboven mag een verhuurder vragen wat de spreekwoordelijke gek ervoor geeft. Het kabinet wil de grens voor regulering opschuiven naar 187 à 232 punten, oftewel 1.000 à 1.250 euro.

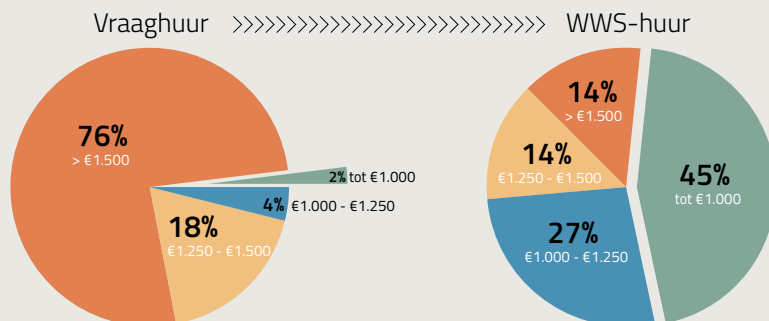
De gevolgen voor de prijsvorming in het vrijehuursegment zijn ingrijpend, zo blijkt uit een analyse van bureau Rigo uit januari 2021 voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA): bij een verhoging van de liberalisatiegrens naar 1.000 euro zakt de huur van 45 procent van de vrijsectorwoningen onder de 1.000 euro (in plaats van 2 procent van het aanbod) en daalt de gemiddelde huurprijs van deze woningen met ruim 700 euro. Bovendien houdt ruim 80 procent van de huidige sociale huurvoorraad bij nieuwe verhuring een gereguleerde huur, terwijl nu twee derde van de woningen (met name in de hoofdstad zelf) bij mutatie kan worden gereguleerd.

De prijseffecten zijn waarschijnlijk nog groter omdat sinds het onderzoek de vrijsectorhuren verder zijn gestegen. Voeg daarbij dat de waarde van de woning in 2024 minder meeweegt op het puntentotaal van veel woningen (WOZ-factor wordt begrensd op 33 procent totaal aantal punten) waardoor (nog) meer woningen in het gereguleerde segment terechtkomen. En om de onheilsboodschap voor verhuurders compleet te

huren met ruim 700 euro omlaag

EFFECT REGULERING OP HUURSECTOR IN DE MRA

In juni 2020 bood woningverhuurder Pararius 2 procent van de 3.327 woningen in de MRA aan met een vraaghuur onder de 1.000 euro. 45 procent van deze woningen krijgt een huur onder de 1.000 euro als de reguleringsgrens wordt opgetrokken naar 187 WWS-punten (=1.000 euro). Voorbeeldbestand van: RIGO, januari 2021, studie voor de MRA.



maken: De Jonge noemde een bandbreedte: de reguleringsgrens kan ook nog 232 punten (1.250 euro) worden.

DOODSTEEK VOOR BUY-TO-LET

Het kabinet wil de huurregulering per 2024 invoeren. Nog onduidelijk is of De Jonge ook bestaande huurcontracten onder het nieuwe huurregime wil laten vallen. Dat ligt juridisch moeilijk. Maar ook als de regulering alleen nieuwe huurcontracten betreft, zijn de gevolgen op termijn ingrijpend: wonen wordt een stuk betaalbaarder terwijl het rendement op woningverhuur fors afneemt.

Een te verwachten gevolg daarvan is dat beleggers woningen gaan verkopen. Met particuliere verhuurders die woningen hebben gekocht (buy-to-let) of aangehouden (leave-to-let) als beleggingsobject heeft De Jonge weinig clementie: "Het hele fenomeen buy-to-let, het opkopen van

huizen om te verhuren voor veel te hoge prijzen, dat moet echt stoppen." Dat er meer woningen weer een eigenaar-bewoner krijgen ziet hij niet als een ongunstig neveneffect. De koopmarkt is immers erg krap en er zijn de afgelopen jaren tien-duizenden koopwoningen 'omgekat' naar huur.

NIUWBOUWPRODUCTIE ONDER DRUK?

Maar de minister zal de institutionele beleggers - de bouwende partijen - te vriend willen houden om zijn nieuwbouwambities te realiseren. De Jonge: "Als de pensioenfondsen niet meer willen bouwen, hebben we een probleem." Hoe hij die 'balans' denkt te gaan vinden is nog niet duidelijk. Een van zijn ideeën is dat bij (recente?) nieuwbouw een opslagpercentage op de gereguleerde huur mag worden gedaan, zodat een acceptabel rendement overblijft. Ook daarvoor zou weer het puntenstelsel kunnen worden ingeschakeld.

De IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers, zegt - anders dan in het verleden - niet



Met particuliere verhuurders die woningen hebben gekocht als beleggingsobject heeft De Jonge weinig clementie

geheel afwijzend te staan tegen een vorm van regulering. Mits: de marktconformiteit wordt gewaarborgd, eerdere afspraken tussen beleggers en gemeenten worden geëerbiedigd en beleggers voor de lange termijn weten waar zij aan toe zijn. Beide laatste voorwaarden klinken logisch, maar de eerste voorwaarde - marktconformiteit - staat in feite haaks op elke vorm van regulering. Dat zal kortom nog een ingewikkeld gesprek worden. Zeker nu stijgende bouwpreizen de 'business case' voor betaalbare woningbouw steeds lastiger maken. □

Nieuw plan voor K-buurt in Zuidoost wel omarmd

Van participatiestaking naar



Meer woningen dan in het oorspronkelijke plan. Een plein met bruis en rust in de buurten eromheen. Betere woon- en leefkansen voor jongeren. Dat zijn elementen uit nieuwe plannen voor K-buurt-midden in Zuidoost. Plannen waarbij na een participatiestaking bewoners aan het roer stonden en de gemeente ruimte gaf. Heeft deze participatie nieuwe stijl de toekomst? {Christine van Eerd}

▣ FEBRUARI 2018: DE gemeente organiseert een bijeenkomst over een stedenbouwkundig plan met verdichting in het centrum van de K-buurt. Samen met een bewonersadviesraad is gepuzzeld op manieren om bij metrostation Kraaiennest meer woningen te realiseren en de openbare ruimte op te knappen. Het plan bevat twee scenario's en bewo-

ners mogen kiezen. Zo gaat het vaak bij gebiedsontwikkeling, maar dit keer liep het anders, vertelt projectmanager Harry Wien. "Opeens stonden er mensen van bewonersplatform Hart voor de K-buurt op, rolden een spandoek uit en kondigden een participatiestaking af. Ze wilden dat het plein niet werd volgebouwd en vonden dat de plannen te veel met 'the usual suspects' waren gemaakt. Het was heel goed getimed, vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen."

SUCCESFACTOREN COCREATIE BIJ GEBIEDSONTWIKKELING

- Begin met een startgesprek om eventueel oud zeer uit te spreken en onderling vertrouwen te herstellen.
- Maak heldere, wederzijds passende werkafspraken zonder het juridisch helemaal dicht te timmeren.
- Geef vooraf duidelijk de kaders aan vanuit de stedelijke afspraken.
- Zie de buurtorganisatie als partner en help hen zich te organiseren.
- Wees transparant gedurende het hele proces. Alle documenten over de K-buurt-midden staan in een openbare Google Drive.
- Durf de communicatie los te laten. Bewoners uit de K-buurt delen informatie op hun eigen manier, onder andere via de website <https://1104enzo.nl/>.
- Nodig een 'critical friend' uit bij de overleggen; een door iedereen erkende objectieve observator die signaleert als de beoogde openheid en gelijkwaardigheid in het geding komen.
- Geef bewoners financiële ruimte om eigen vakmensen in te huren op bepaalde thema's en betaal buurtbewoners bij een exceptionele inzet op verzoek van de gemeente.
- Zorg voor politieke ruggensteun. Dat betekent betrokkenheid en durf om beslissingen te nemen.

Mei 2022: in de etalage van het buurthuis staat een maquette met nieuwe plannen voor K-buurt-midden. Gebaseerd op een ontwikkelstrategie die B&W heeft vastgesteld. Op het plein tussen flat en metrostation zitten groepjes mensen in het lentezonnetje bij elkaar. "Zo leven we hier", zegt buurtactieveerder Mike Brantjes. Hij zet tafels en stoelen voor de deur bij buurthuis de Bonte Kraai voor het wekelijkse bijpraatrukje met buurtbewoners. Marius Stekelenburg, bewoner van klusflat Kleiburg, schuift aan. Indertijd heeft hij meegedaan met het participatietraject. "We mochten met blokjes spelen", herinnert hij zich. "Ik had al gestemd voor een van de varianten toen ze de participatiestaking uitriepen. Ik vond dat toen wel wat ver gaan, maar achteraf hadden ze wel gelijk."

cocreatie



Karspeldreef. Gezien vanaf metrostation Kraaiennest

IN THERAPIE

Na de participatiestaking gaat het roer om. De gemeente besluit bij deze gebiedsontwikkeling veel meer ruimte te geven voor cocreatie. Bewoners, of liever gezegd buurtprofessionals, zijn in de lead. Brantjes: “Het gaat om veel meer dan woningen rond het plein, wij willen een leefbare buurt.” De eerste stap is een therapie sessie om oud zeer uit te spreken. Wien vernieuwt een groot deel van zijn team. “Zo’n nieuwe manier van werken moet je doen met mensen die dit op zijn minst leuk vinden.” Van groot belang noemt zowel Wien als Brantjes ook de politieke rugdekking; zowel het stadsdeel als B&W steunt de nieuwe werkwijze.

Toch is het nog zoeken naar vormen voor die nieuwe manier van planvorming. Wien: “We wilden een contract opstellen met afspraken over de samenwerking. Dat bleek een slechte weg en heeft veel tijd gekost. De taal van de juristen sloot niet aan bij de beleving van de bewoners. Na een jaar steggelen hebben we alles weggegooid en in een paar weken tijd de belangrijkste uitgangspunten in een afsprakenbrief gezet. Daarnaast werkten we op basis van onderling vertrouwen en transparantie.”

DE STILLE STEM ZOEKEN

Hart voor de K-buurt weet dit keer wel de stille stem van bewoners te vinden. Hoe? “Gewoon naar ze toe gaan”, zegt Brantjes. “Mensen uitnodigen voor bijeenkomsten in zaaltjes, dat werkt niet. Dan krijg je een zelfgeselecteerd publiek.” Daarom organiseren ze het anders. Jongeren maken zelf video’s waarin ze vertellen hoe zij willen leven en wonen. Hart voor de K-buurt gaat langs bij activiteiten van ondernemers, kerken, sleutelfiguren en culturele organisaties. Om ook individuele bewoners te betrekken, zijn er barbecues onder de luifels van het metrostation. Er komen

picknicktafels om in coronatijd in de buitenlucht te overleggen.

Dat laatste is trouwens een tekenend voorbeeld hoe nieuwe vormen van participatie kunnen botsen met gemeentelijke regels, want handhaving ging hier eigenlijk niet mee akkoord. Ze staan er toch, en niet in de weg. “Het is een eerste stap naar een inrichting van de buitenruimte die meer past bij het DNA van de buurt”, zegt Brantjes.

Lenny Bijker van Stichting !WOON benoemt de kracht van Hart voor de K-buurt: “Ze hebben ten-

‘Na een jaar steggelen hebben we alles weggegooid en in een paar weken de belangrijkste uitgangspunten in een afsprakenbrief gezet’

takels aan beide kanten, ze weten de weg in de systeemwereld van de gemeente en in de leefwereld van de bewoners. Ze zijn zichtbaar en weten verbindingen te leggen.”

KNOPEN DOORHAKKEN

Met alle bewoners tegelijk overleggen, is ook bij cocreatie geen doen. Dus komt er een stuurgroep met drie ambtenaren en drie buurtprofessionals. De gemeente zet specialisten in op gebied van stedenbouw, verkeer, et cetera. Hart voor de K-buurt kan ook onafhankelijk advies vragen. Ze zoeken zelf externe specialisten zoals een architect; de gemeente betaalt.

Op basis van gelijkwaardigheid neemt de stuurgroep beslissingen en meestal komen ze daar ook uit. Wien: “Het besef dat je niet alles kunt winnen, vraagt wel enige lenigheid van bewoners en van ambtenaren.” Om daarbij de vinger aan de pols te houden, is bij de vergaderingen van de stuurgroep steeds een ‘critical friend’ aanwezig. Harko van den

ⓧ Lees door op pagina 30

Karspeldreef kijkend naar het westen vanaf metrostation Kraaiennest



De Oppasmoeders van speeltuin Fort Kraaiennest



Afsluitende sessie van de landelijke manifestatie Buurtorganisaties, op het plein bij buurthuis De Bonte Kraai

Hart voor K-buurt



Kermis K-buurt



Kermis K-buurt



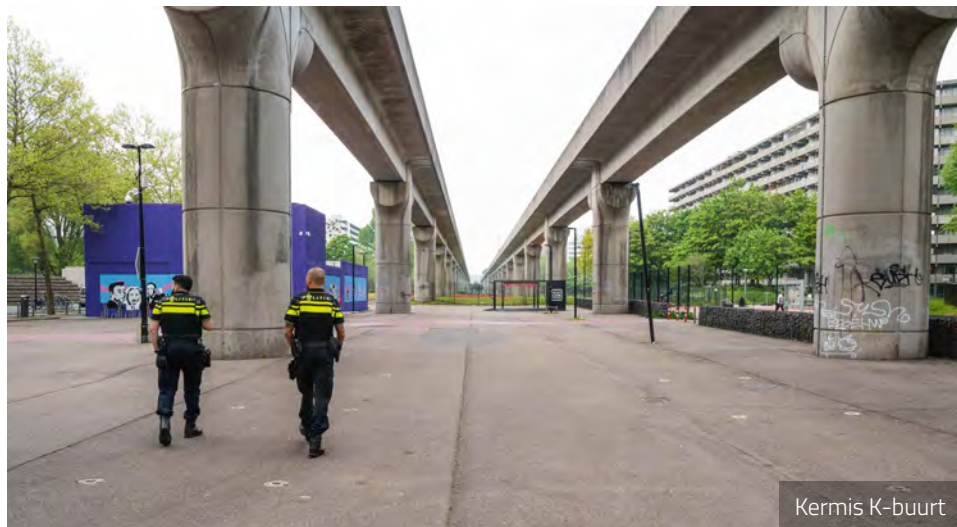
Zaklopen tijdens de opening van het speeltuinseizoen van Fort Kraaiennest



K-buurt dag benefietfeest



Speeltuin Fort Kraaiennest



Kermis K-buurt



Stadsdeelvoorzitter van Zuidoost, Tanja Jadanansing na een voorleessessie

⊗ *vervolg van pag.27*

Hende, onderzoeker bij de HvA, geeft na elke sessie feedback en corrigeert partijen als ze in oude patronen vallen.

Een grote wens van de bewoners is verplaatsing van metrostation Kraaiennest, omdat dit de openbare ruimte in twee delen hakt. Maar dit station is kort geleden gerenoveerd en kreeg zelfs een Britse architectuurprijs. Wien: "De buurt ziet het als een sociale ramp, maar voor mij was duidelijk dat het GVB en de verantwoordelijk wethouder hier echt niet in mee zouden gaan. Er is wel gekeken naar betere inpassing in de openbare ruimte."



Actieve buurtbewoners van Zuidoost (Mike Brantjes tweede van rechts) tijdens de landelijke manifestatie buurtorganisaties, gehouden op 10 juni in Zuidoost. Op de agenda onder andere het buurtplatformrecht en -budget.

Soms staken de stemmen in de stuurgroep. Woonzorg Nederland wil bijvoorbeeld naast ouderenwoningen ook een verpleeghuis en een hospice. Bewoners zien de combinatie met jongerentalentontwikkeling en een bruisend plein niet zitten. Om de patstelling te doorbreken, is een beslissing van B&W gevraagd.

MAATWERK

De K-buurt is blij met de 500 extra starterswoningen die in de ontwikkelstrategie zijn opgenomen. Die gaan wat Hart voor de K-buurt betreft naar jongeren uit de buurt als tegenwicht tegen gentrificatie. "Dat vraagt een andere aanpak dan alleen verhuur", zegt Brantjes. "Er is ook behoefte aan toeleiding naar banen voor deze starters op de woningmarkt." Wien legt uit dat in de ontwikkelstrategie wensen zijn opgenomen die binnen de huidige wet- en regelgeving nog niet kunnen. Lokaal toe-

"Dit kost wel veel tijd en geld, dus je moet je wel afvragen of dit overal nodig is."

wijzen is in strijd met regionaal woonbeleid. "Maar onder de vlag van een experiment kan er veel. We gaan hierover in gesprek met het ministerie."

De ontwikkelstrategie bevat meer maatwerk op gebiedsniveau en dat kan botsen met gemeentelijke normen en standaarden. De catalogus met straatmeubilair heeft niet altijd te bieden wat een

buurt wil. En op het aantal vierkante meters voor buurthuizen is flink bezuinigd. "Die normen zijn er natuurlijk niet voor niets", zegt Wien. "Ze zijn vastgesteld door de raad en mijn gemeentelijke collega's zijn hoeders van de kaders voor dat soort voorzieningen." In de K-buurt lukt het maatwerk wel. Het buurthuis wordt bijvoorbeeld groter dan de norm.

Nu ligt er een ontwikkelstrategie met veel meer dan een ruimtelijke insteek. Het gaat ook over het sociale leven en de economie. Wien: "Het is nog geen stedenbouwkundig plan, maar de ontwikkelstrategie is wel zo 'smart' mogelijk geformuleerd." Het tussenproduct is vastgesteld door B&W mét een financiële paragraaf over de dekking. De volgende stap is vaststelling van een investeringsbesluit door de gemeenteraad. En dan begint de uitvoering om te komen tot een multifunctionele woon-, werk- en leefwijk. "Met dit plan is het ambitieniveau flink omhoog geschroefd", zegt Brantjes. "Naast de meerwaarde voor de huidige bewoners heeft de K-buurt de potentie om de tweede kern van Zuidoost te worden."

ALTIJD ZO?

Is dit het recept voor alle gebiedsontwikkelingen? Wien noemt het maatwerk de sleutel voor het succes van de cocreatie in de K-buurt. "Maar het kost veel tijd en geld, dus je moet je wel afvragen of dit overal nodig is. De gemeente heeft immers ook een bezuinigingsopgave." Brantjes stelt dat het veel minder tijd had hoeven kosten. "Uiteindelijk hebben we in ongeveer een jaar echte inhoudelijke samenwerking veel bereikt voor bewoners, buurt en stad."

Als het aan Stichting!WOON ligt krijgen bewoners wel een grotere rol bij gebiedsontwikkelingen. Bijker: "Tijdigheid is belangrijk bij succesvolle participatie. De frustratie zit er vaak in dat bewoners gefaseerd bij de plannen worden betrokken. Dat gebeurt niet per se opzettelijk, maar bij informatieavonden staan bewoners vaak al op achterstand qua kennis. Ook de terugkoppeling loopt niet altijd goed, bewoners weten niet wat er met hun inbreng gebeurt. Samen met de gemeente zijn we bezig het proces van bewonersparticipatie beter in te richten."

Van den Hende van de HvA schreef op basis van zijn observaties een memo met leerpunten. Hij noemt als cruciaal element in de werkwijze de continue inbreng van de bewoners via Hart voor de K-buurt. Met deze permanente participatie is de planvorming veel meer onderdeel geworden van de dagelijkse werkelijkheid in plaats van een losstaande activiteit met enkele contactmomenten.

Brantjes hoopt dat de gemeente bewonersplatforms per buurt veel meer als partners gaat zien. Hij is een groot voorstander van het Buurtplatformrecht, dat georganiseerde buurtbewoners een erkende status moet geven, net als bewonerscommissies al hebben op complexniveau. Hart voor de K-buurt is dan ook een van de deelnemers in de onlangs opgerichte Proeftuin Buurtplatformrecht. ◻

Bewoners Zaaneiland verzetten zich tegen bouw 120 sociale huurwoningen

Bezwaarprocedures kunnen bouw nog jaren vertragen

In de serie 'waarom duurt het toch zo lang' aandacht voor een project op het Zaaneiland in Zaandam. Al in 2005 wordt op Skyscraper City Forum gesproken over een woontoren aan de Badhuisweg. Maar het duurt tot februari 2022 voordat de gemeenteraad instemt met het conceptbouwplan van Rochdale. Gezien de stemming onder omwonenden kunnen bezwaarprocedures de bouwstart wellicht nog jaren vertragen. Een onvermijdelijke route? { Janna van Veen en Fred van der Molen }

DE EERSTE SCHETS voor hoogbouw op de kop van het Zaaneiland in Zaandam dateert al van 2005. Uiteindelijk duurt het tot 2017 voordat de nieuwbouwplannen aan de Badhuisweg concreter worden: Rochdale, eigenaar van de locatie, wil het leegstaande kantoorgebouw (met leegstandsbeheer) slopen en er een wooncomplex ontwikkelen. Een alternatief is er trouwens ook niet behalve de grond verkopen; corporaties mogen sinds de invoering van de nieuwe Woningwet (2015) geen bedrijfslocaties meer ontwikkelen.

Dat het zo lang heeft geduurd, komt mede doordat de corporatie financieel aan de grond zat. Na 2009 werden jarenlang nagenoeg alle nieuwbouwplannen stilgezet. Tot 2016.

Rochdale heeft de gemeente in de Zaanse prestatieafspraken beloofd om al haar grondposities te benutten om de sociale huurvoorraad uit te breiden. Locaties zijn immers schaars in Zaanstad en gemeentelijke grondposities nog schaarser. In 2017 besluit Rochdale in overleg met de gemeente een sociaal wooncomplex op de Badhuisweg, een toplocatie aan de Zaan, te ontwikkelen.

Maar het duurt vervolgens tot januari 2021 voordat de bewoners van Zaaneiland op de hoogte worden gesteld van, dan wel worden overvallen door, een uitgewerkt bouwplan: twee woontorens van ongeveer 35 meter hoog met 120 relatief kleine sociale huurwoningen, waaronder twintig wooneenheden voor 'kwetsbare doelgroepen'. In de maanden daarna zwelt de ongerustheid én het verzet van omwonenden aan. Die onvrede wordt breed gedeeld in de lokale en regionale pers, en de 'case' haalt uiteindelijk zelfs Radiol in een serie met de veelzeggende naam 'hoofdpijndossiers'.

VEEL BEZWAREN

Want dat is het inmiddels wel geworden. Bewoners voelen zich niet gehoord en brengen een breed palet



aan bezwaren voor het voetlicht. De belangrijkste betreffen de omvang (schaduw, uitzicht en windwerking), het woningprogramma en de toenemende parkeerdruk. Omwonenden vrezen meer overlast, onrust en afnemende sociale cohesie in hun wijk.

De angst voor uitbreiding van de welgestelde wijk met een relatief groot aantal sociale huurders wordt zowel onverbloemd als in meer bedekte termen geformuleerd. Bewoners onder de naam Zaanse Beraad waarschuwen in de raadszaal voor de creatie van een nieuwe Zaanse probleemwijk.

Een ander heikel punt is de gehanteerde lage parkeernorm: Rochdale creëert op het eigen terrein voor ongeveer de helft van de huishoudens een parkeerplek. Eilandbewoners vrezen straks hun auto niet meer kwijt te kunnen. Dat is nu soms al een pro-

Op de plek van dit kantoor staat de nieuwbouw gepland



bleem. Bovendien komt ook aan de overkant van de enige ontsluitingsweg aan de Houthavenkade een fors nieuwbouwprogramma met 850 woningen.

SCHIJNPARTICIPATIE?

Als het conceptbestemmingsplan in februari 2022 in de gemeenteraad komt, heeft het participatietraject maar kleine wijzigingen in het bouwplan opgeleverd: tien extra parkeerplekken (van 55 naar 65) en niet alleen starters maar ook senioren uit de wijk zouden toegang krijgen tot de appartementen. 'Spiegeltjes en kralen', beoordeelt het Zaans Beraad op de inspraakavond op 20 januari 2022 de toezeggingen.

Ineens is zo'n plan er en vervolgens ervaren omwonenden dat er alleen op details nog wijzigingen mogelijk zijn

'Schijnparticipatie' concludeert de actiegroep 'Stuurgroep Nieuwbouw Zaaneiland'.

Die avond geeft de gemeenteraad een 'positieve zienswijze' op het Ruimtelijke Programma van Eindhoven. Een latere raadsmotie om Rochdale terug naar de tekentafel te dirigeren haalt het niet.

In vervolg op het raadsbesluit sluit de gemeente met Rochdale de anterieure overeenkomst. "De bouw van twee woontorens met 120 betaalbare huurwoningen op het eiland in de Zaan is een belangrijke stap dichterbij gekomen," concludeert Rochdale opgelucht.

Maar of de bouw binnen afzienbare tijd kan starten is nog de vraag. Eerst moet de nieuwe gemeenteraad het plan nog vaststellen. En daarna liggen gezien de huidige sentimenten in de buurt bezwaarprocedures tot aan de Raad van State in het verschiet.

ONVERMIJDELIJK?

Had het anders gekund? Er zijn meer projecten in Zaanstad waar omwonenden te hoop lopen tegen hoogbouwplannen en verdichting. Zoals een project aan de Peperstraat en op het voormalige bedrijfsterrein van Kan Palen. Over de participatietrajecten bestaat stevast grote ontevredenheid. De rode draad: ineens is zo'n plan er en vervolgens ervaren omwonenden dat er alleen op details nog wijzigingen mogelijk zijn.

"Het zoeken naar het juiste moment van informeren dan wel betrekken blijft lastig," reageerde gemeentelijk programmamanager Gebiedsontwikkeling Annette Nicolas Gnodde bij de online inspraakavond voor het Badhuiswegproject op 25 mei 2021 op de timing. "Enerzijds willen bewoners niet al aangehaakt worden wanneer er nog veel onduidelijkheden zijn, anderzijds zijn bewoners teleurgesteld wanneer er beperkte/geen ruimte is voor aanscherping."

De andere kant: ook Zaanstad worstelt met een toenemende woningnood. De voorheen lage koopprijzen zijn geëxplodeerd en de sociale huursector zit op slot. "Met een wachttijd van elf jaar voor starters op de sociale woningmarkt is de toevoeging van 120 sociale huurwoningen zeer welkom," schetste voormalig wethouder Songül Mutluer in november tegen NUL20 de noodzaak van het Badhuiswegproject. De gemeentelijke ambitie is om voor 2040 20.000 nieuwe woningen te bouwen. Hoogbouw is dan onvermijdelijk aangezien de stad buitenstedelijk nauwelijks mogelijkheden heeft.

TERUGBLIK

Zijn botsende belangen en slepende juridische procedures dan onvermijdelijk? We blikken terug op



Op de kop van het Zaaneiland wil Rochdale de 'mooiste sociale huurwoningen van Zaandam' bouwen. Aan de waterzijde en met de voet in het water komen twee ranke woontorens van zo'n 35 meter hoog, met aan de eilandzijde lagere uitbreidingen van vier bouwlagen. Gemiddeld worden de woningen 50 m² met twee of drie kamers. De woningen van de tienermoeders worden kleiner, maar hebben een gemeenschappelijke woonkamer.

het proces met Zaaneiland-bewoner Piet Keijzer, tevens oud-wethouder. Hij kent dus beide zijden. Het kan in ieder geval beter, is zijn overtuiging.

“Het participatieproces had een valse start. Bewoners werden vorig jaar januari overvallen toen er een foldertje met een afgerond bouwplan op de deurmat lag. Ze wisten van niets; ze zijn eerder niet meegenomen in het proces. Bovendien werd daarbij een participatietraject aangekondigd zonder een kader aan te geven waar buurtbewoners wel en vooral ook waar ze niet over gaan. Als je dat niet opschrijft, wordt dat natuurlijk in het eigen voordeel vertaald.”

Programmamanager Ephraim Abebe van Rochdale over de communicatie: “We hebben ervoor gekozen om de bewoners in te lichten op het moment dat we een concreet verhaal hadden. Misschien hadden we de inspraakprocedure eerder kunnen starten, maar het is lastig praten als je nog niets concreets te bieden hebt.”

Eric Nagengast, directeur Vastgoed bij Rochdale: “Alles bij elkaar opgeteld is zo’n plan een enorme tour de force. Er komen zoveel beleidsthema’s, wensen en eisen samen! Op verschillende punten had zowel gemeente als Rochdale hier al water bij de wijn gedaan om tot een haalbaar en acceptabel plan te komen. Het compromis is dan een precair evenwicht met nog maar weinig manoeuvreer-ruimte.”

GEMEENTE OP TWEDE RIJ

Keijzer heeft eigenlijk een fundamentele probleem met de communicatie: “Rochdale is nu steeds de kop van Jut, maar eigenlijk moet de gemeente zo’n participatietraject natuurlijk trekken. Het zijn hun bewoners! Ze zitten nu steeds op de tweede rij. Rochdale tekent in op een gemeentelijke woonvisie en krijgt nu alles voor zijn kiezen. Je ziet ook bij andere projecten dat de ontwikkelaar de verantwoordelijkheid neemt voor het hele traject. De toenmalige wethouder Songül Mutluer heeft op die inspraakavonden vorig jaar - helaas noodgedwongen online - gedaan wat ze kon, maar ze had een volgende rol. Dat is echt een gemiste kans. En als het gaat om parkeerdruk moet de wethouder verkeer naar voren stappen. De eilandbewoners zijn niet of te laat meegenomen in het voortraject en de gemeentelijke overwegingen. Je wordt overvallen - op zich met een mooi plan - en dan ontstaat er vanzelf weerstand.”

Maar had dat op keper beschouwd veel uitgemaakt? Er zijn toch tegenstrijdige belangen?

“Zeker. Maar als je als gemeente eerder in gesprek gaat kun je ook proactiever reageren op zorgen van omwonenden. Neem die angst voor parkeerproblemen. Dat speelt vooral als de schouwburg een voorstelling heeft of op zaterdag als er markt is. Ontwikkel dan met de buurt een voorstel voor een parkeerregime en geef iedereen bijvoorbeeld één of twee parkeervergunningen als ze niet op eigen terrein kunnen parkeren.”



‘BOUW OOK GEZINSWONINGEN’

En die angst voor sociale huurders? Er gingen verhalen rond dat Rochdale er ex-delinquenten gaat huisvesten.

Keijzer: “Er staan nu 530 woningen op het eiland, 70 procent koop en bijna 30 procent sociale huur. Daar 120 sociale huurwoningen aan toevoegen is best een forse ingreep voor een wijk. Daar moet je niet te licht over denken. Mijn bezwaar is overigens niet dat het allemaal sociale huur is, maar dat het een monocultuur dreigt te worden omdat al die woningen tussen de 40 en 60 meter groot zijn. Dat er nu een aantal als seniorenwoningen wordt gelabeld lijkt me prima. Maar maak ook een aantal grotere woningen voor gezinnen. Nu de verhuurderheffing wordt afgeschaft, kan de corporatie dat best betalen.”

Twintig studio’s zijn gereserveerd voor ‘kwetsbare groepen’. Inmiddels is bekend dat een deel is bestemd voor tienermoeders. Over de andere groep is minder duidelijkheid. Het gaat om mensen die via een instelling zelfstandig leren wonen. Keijzer haalt de schouders op: “Daar zou ook best een ex-delinquent tussen kunnen zitten. Met goede begeleiding

‘Rochdale is nu steeds de kop van Jut, maar eigenlijk moet de gemeente zo’n participatietraject natuurlijk trekken’

kan dat prima. Zij moeten ook ergens wonen. Volgens de statistieken wonen er nu al ex-delinquenten op het eiland; in het bijzonder witteboordencriminelen. Dus zo nieuw zal dat niet zijn.”

Keijzer vindt het jammer dat in alle tumult de pluspunten van het plan zijn ondergesneeuwd, zoals de brede groene promenade langs de Zaan en de ontmoetingsruimte voor alle bewoners van het eiland.

Hij voorziet dat bezwaarmakers alles uit de kast zullen halen om de plannen te torpederen: “Ik denk dat ze uiteindelijk geen succes zullen hebben. Alles lijkt goed doordacht en doorgerekend wat betreft bezonning, wind en parkeerdruk. Maar het zal zeker flink vertragen.” ▢

Programmamanager Ephraim Abebe van Rochdale: “We hebben ervoor gekozen om de bewoners in te lichten op het moment dat we een concreet verhaal hadden. Het is lastig praten als je nog niets concreets te bieden hebt.”



Holland Park in Diemen is klaar

Zeven jaar is er in Diemen gebouwd aan Holland Park: een nieuwe stedelijke woonwijk doorsneden met grachten. Onmiskenbaar met de signatuur van stedenbouwkundige Sjoers Soeters. Alle woningen zijn opgeleverd. De wijk telt nu zo'n 5.000 bewoners, verdeeld over ongeveer 2.000 woningen.

Eind april werd ook het nieuwe park feestelijk geopend op de voormalige locatie van de Bergwijkdreef. In het park vind je onder andere een ligweide, een voetbalveld en speelplekken voor verschillende leeftijden. ■





Drie partijen coalitie zet huidige beleid grotendeels voort

Dit is de Amsterdamse

De nieuwe Amsterdamse coalitie van PvdA, GroenLinks en D66 continueert bestaand beleid en bestaande bouwambities. Maar de omstandigheden - bouwrijzen, personeelstekorten, hoge inflatie - zijn wel ongunstiger dan vier jaar geleden. Dit zijn de belangrijkste punten.

GROTE LIJN

Het nieuwe college houdt de bestaande bouwambities overeind: 7.500 woningen per jaar volgens de verdeling 40 procent sociale huur, 40 procent middenhuur- en koop en 20 procent vrije sector. Waarbij aangetekend dat die 80 procent 'betaalbaar' in de vorige bestuursperiode in geen enkel jaar is gerealiseerd. De nieuwe woningbouw wethouder Reinier van Dantzig betoogt al langer dat hij met versimpelde regelgeving en constructief overleg met ontwikkelaars snellere resultaten kan boeken dan zijn voorganger. Helaas wordt toekomstige nieuwbouw nu weer bemoeilijkt door grote onzekerheid over de bouwrijzen.

De gemeente wil veel intensiever gaan samenwerken met de woningcorporaties en die ook meer ruimte geven in het middensegment. Ook komt er een vergunningstelsel voor verhuurders om misstanden tegen te gaan. Het bestaande beleid voor meer hoogbouw en verdichting rond OV-knooppunten wordt voortgezet.

OPVALLEND: PER CORPORATIE AFREKENEN

De coalitie wil intensiever gaan samenwerken met de woningcorporaties. Een opmerkelijke aanpassing is dat men voortaan individuele corporaties wil aanspreken op gemaakte afspraken. Tot dusver worden de prestaties gemonitord op Federatie-niveau, dus van alle corporaties gezamenlijk. Dat gaat over een groot aantal afspraken waaronder die van de groei van de sociale woningvoorraad en de verkoop van corporatiewoningen. Dat laatste blijft mogelijk, maar alleen als er 'evident meer voor worden teruggebouwd'. Corporaties worden aangemoedigd meer in te zetten op toevoegen van middenhuurwoningen. En het nieuwe college wil ook met de corporaties opnieuw in gesprek over woningdelen. De meeste corporaties zijn namelijk gestopt met 'friends-contracten' na invoering van strengere regels.

MINDER REGELS, MEER SAMENWERKEN

Het versnellen en versimpelen van de planontwikkeling krijgt prioriteit. Het nieuwe college wil daarom naast samenwerkingsafspraken met corporaties ook samenwerkingsafspraken met institutionele beleggers en grote ontwikkelaars. Ook komt er een Versnellingstafel Woningbouw en wil men de processen voor de grondwaardebepaling versimpelen, bijvoorbeeld door een vaste grondprijs voor middenhuur. De parkeernorm kan bij nieuwbouw verder omlaag als er deelmobiliteit aanwezig is. Bij sloop-nieuwbouw mogen zittende bewoners hun parkeervergunningen houden.

Opmerkelijk is dat men wil breken met de 'Amsterdamse werkwijze' om bouwprocessen te compliceren door bijvoorbeeld nieuwe eisen en wensen toe te voegen aan lopende processen en te willen optimaliseren boven 'basale eisen van kwaliteit'. Zo worden de BENG+ eisen geschrapt, overigens vooruitlopend op het verbod van de Rijksoverheid zelf om additionele duurzaamheidseisen te stellen. Een en ander is niet los te zien van de beoogde structurele bezuiniging op het ProjectManagementBureau/Ingenieursbureau vanaf 2026.

Meer flexwoningen

Het nieuwe college kijkt positiever naar de bouw van flexwoningen. De gemeente was daar de laatste jaren terughoudend in omdat ze naar eigen zeggen de ambtelijke capaciteit liever volledig wilde inzetten op permanente woningbouw. De nieuwe coalitie wil nu toch meer werk maken van flexbouw, 'naar de behoefte van de groep die hier gebruik van gaat maken'. De gebouwde flexwoningen tellen niet mee voor de bouwproductiecijfers, maar worden apart gepresenteerd.

VOORRANG MAATSCHAPPELIJKE BEROEPEN

De voorrangregelingen voor maatschappelijke beroepen blijven bestaan en worden liefst uitgebreid. Het college wil hierover afspraken maken met corporaties én institutionele beleggers. Nu alleen voor huurwoningen maar 'zodra dit kan' ook voor koopwoningen. Men wil sowieso opnieuw kijken naar sociale koop, maatschappelijk gebonden eigendom en andere financieringsvormen. Nieuwe landelijke wetgeving maakt dit binnenkort eenvoudiger.

woonagenda

MEER ZEKERHEDEN ÉN VOORRANG BIJ SLOOP

Op sloop-nieuwbouw rust geen taboe als dit leidt tot verbetering van de woonsituatie voor mensen, het toevoegen van extra woningen, en/of duurzaamheidswinst geeft. Bewoners van gesloopte woningen krijgen een terugkeergarantie in de buurt, waarbij - en dat is wel nieuw - thuiswonende kinderen boven de 18 jaar worden meegerekend bij het gezin. De woonlasten moeten bij terugkeer hetzelfde blijven voor een woning van dezelfde grootte. Bij nieuwbouwprojecten in Nieuw-West, Zuidoost en Noord probeert de gemeente met alle ontwikkelaars af te spreken dat 25 procent van de woningen met voorrang beschikbaar komt voor mensen uit de buurt, vooral gericht op jongeren en ouderen.

WONINGDELEN: WEDEROM OP DE SCHOP

Het woningdeelbeleid wordt wederom tegen het licht gehouden: 'We bezien hoe we woningdelen met drie personen eenvoudiger kunnen maken.' Men wil met name dat woningcorporaties weer ruimte krijgen om friends-contracten aan te bieden in hun vrije sector woningen. Dat zou kunnen door in de voorwaarden te schrappen. Het is een dossier waar opeenvolgende wethouders wonen mee worstelden. Efficiënter woninggebruik staat tegenover vermindering van leefbaarheid in buurten.

ERFPACHT: AFRONDEN WAT BEGONNEN IS

Het college wil niets fundamenteels wijzigen aan de erfpacht en de overstapregeling. Het nieuwe college bevestigt nog eens dat de eerder onder druk van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) gedane toegezegde 'spijtpantantenregeling' doorgaat. Erfpachters kunnen daardoor alsnog gebruikmaken van de overstapkorting die vóór 8 januari 2020 gold. Er komt een externe adviescommissie die voorgenomen erfpacht beleids- en rekenwijzigingen beoordeelt. Invoering van een onafhankelijke geschillencommissie is nog onderwerp van onderzoek.

EXTRA AANDACHT VOOR ZUIDOOST, NIEUW-WEST EN NOORD

Naast de Masterplannen voor Zuidoost en Nieuw-West komt er ook een Aanpak Noord (de term Masterplan wordt vermeden). Het college verbindt zich aan langjarige investeringen in deze stadsdelen. De invulling en uitvoering van deze plannen zou primair in handen komen te liggen van bewoners, lokale ondernemers en betrokken maatschappelijke organisaties.

MEER NADRUK OP ISOLEREN, MINDER OP GASVRIJ MAKEN

Er komt een grootschalig isolatie-offensief, samen met woningbouwcorporaties en het Rijk. Daarvoor is 32 miljoen vrijgemaakt. De focus komt op woningen met een slecht energielabel in wijken die dat het hardst nodig hebben. Ook de FIX-brigade wordt uitgebreid om meer Amsterdammers te helpen met energiebesparingsmaatregelen. Ferme doelstellingen met bijbehorende budgetten om buurten helemaal van het gas te halen ontbreken daarentegen. Hier is duidelijk sprake van een koerswijziging. Het inzicht is ingedaald dat gasverbruik en CO₂-uitstoot sneller kunnen dalen via isolatie dan via het wijk voor wijk van het gas halen. Hoe het nu verdergaat met de financiering van de energietransitie blijft nog even gissen.

BESTAAND BELEID CONTINUEREN

Van veel bestaand beleid wordt gezegd dat het wordt doorgezet en verbeterd. Dat gaat bijvoorbeeld op voor het stimuleren van wooncoöperaties en doorstroming in grote woningen. Ook blijft de gemeente gericht voor studenten, jongeren en starters bouwen.

DE NIEUWE WETHOUDERS VOOR BOUWEN EN WONEN



Reinier van Dantzig (D66) wordt verantwoordelijkheid voor de woningproductie. In zijn portefeuille zit Woningbouw, Grond en Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening. Van Dantzig was in de vorige periode raadslid.



Zita Pels (GroenLinks) wordt de wethouder Volkshuisvesting en daarmee verantwoordelijk voor het woonbeleid. Haar andere portefeuilles zijn Duurzaamheid en Circulaire economie, Dierenwelzijn, Voedsel en Afval en Reiniging. Pels was gedeputeerde voor GroenLinks in Noord-Holland.

Economen komen met plan voor 'grondige renovatie' van de woningmarkt

☒ Het woonbeleid moet zich richten op gelijkere behandeling van huren en kopen. De eigen woning moet worden belast in box 3. Huishoudens mogen een deel van hun pensioen gebruiken om een huis te kopen. Gemeenten moeten profiteren van nieuwbouw via een belasting op de waardestijging van de grond (planbatenheffing) en huurregulering moet op termijn worden afgeschaft. Met deze en tal van andere ingrepen kan de vastgelopen woningmarkt worden vlotgetrokken, aldus economen van ABN Amro, ING en Rabobank en tal van deskundigen in een gezamenlijk rapport.



Het is opmerkelijk dat de drie grote banken gezamenlijk aanbevelingen doen. Daarnaast droegen ook wetenschappers als Arnaud Boot (UvA), Bas Jacobs (Erasmus) en Peter Boelhouwer (TU Delft) bij aan het rapport.

De adviezen rond het eigen woningbezit klinken vertrouwd: woningbezit moet worden belast als vermogen (box 3), de hypotheekrenteaftrek geleidelijk verlaagd en het eigenwoningforfait verhoogd. Deze belastingstijging voor woningeigenaren wordt (gedeeltelijk) gecompenseerd via lagere inkomstenbelasting. De banken willen ook het maximale leenbedrag (loan-to-value) voor woningaankoop op termijn verlagen.

Ook willen de economen de huurtoeslag vervangen door een woontoeslag voor huurders én kopers met een laag inkomen.

Volledig haaks op het huidige beleid staan de adviezen voor de huursector, zoals het geheel afschaffen van het puntenstelsel. De economen zeggen er wel bij dat pas te doen als de woningschaarste is afgenomen. Dat kan gezien de huidige wooncrisis nog lang duren.

Parteon start met woningdelen in drie varianten

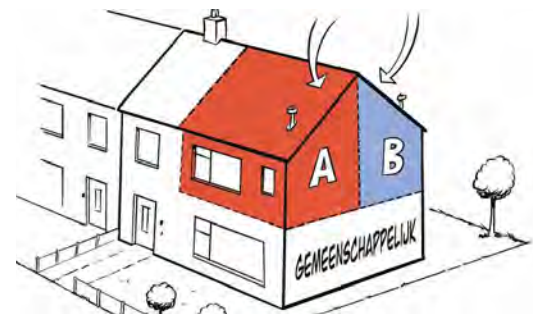
☒ De Zaanse corporatie Parteon wil meer jongeren aan een woning helpen door woningen op te delen. Het gaat om proeven met drie varianten: friendswonen, woningdelen en huurdelen.

Bij friendswonen gaat het om middeldure woningen voor twee of drie starters, waarvan elke huurder een eigen slaapkamer krijgt en de huurders een gezamenlijk huurcontract krijgen.

Bij 'woningdelen' delen twee huurders een eengezinswoning, met een eigen woonruimte en badkamer op de bovenverdieping (zie afbeelding). Elke huurder krijgt een eigen contract.

Met 'huurdelen' kunnen bestaande huurders een kamer verhuuren met een gedeelde badkamer, keuken en woonkamer. Parteon kan helpen met het maken van een match en woonafspraken.

Parteon probeert hiermee iets te doen aan de huisvestingsproblemen van jongeren. In Zaanstad wachten starters gemiddeld ruim veertien jaar op een woning en in Wormerland is het gemiddelde zelfs bijna twintig jaar.



Illustratie: Woningcorporatie Talis uit Nijmegen

Verbod op verhuur tochtige woningen

☒ Vanaf 2030 mogen verhuurders geen woningen meer met E-, F- of G-label verhuren. Dat staat in het Beleidsprogramma versneling verduurzaming gebouwde omgeving.

Naar schatting 580.000 Nederlandse huurwoningen hebben zo'n slecht label. Voor de Amsterdamse corporaties geldt dat zo'n 10 procent van hun woningbezit nog een E-, F- of G-label heeft.

Aedes maakte al eerder met de overheid de afspraak dat die slechte woningen voor 2028 worden verbeterd of gesloopt. Nieuw is dat minister De Jonge er een uiterste termijn aan verbindt. Volgens hem hebben de corporaties door de afschaffing van de Verhuurderheffing voldoende middelen om de verduurzaming voortvarend aan te pakken. Daarnaast komt de minister met stimuleringsmaatregelen voor eigenaar/bewoners.

"Clusteren seniorenwoningen noodzaak vanwege tekorten thuiszorg"



☒ Was het radicaal sluiten van bejaardenhuizen wellicht toch niet verstandig? De ING concludeert in ieder geval dat 'clustering van ouderenwoningen' noodzakelijk is om de groeiende personeelstekorten beheersbaar te houden. Volgens de bank kan zorg in wooncomplexen tot wel 50 procent doelmatiger worden geleverd dan in woningen verspreid in de wijk. Daarnaast verbetert clustering de doorstroming en vermindert het eenzaamheid en de zorgvraag.

ING constateert dat nu veel tijd van de thuiszorg opgaat aan reistijd. En dan komen er vaak ook nog meerdere zorgaanbieders per oudere langs. Dat kan veel efficiënter als cliënten dicht bij elkaar wonen. ING pleit er daarom voor het komende decennium het aandeel geclusterde ouderenwoningen in de bouwopgave te verdubbelen. Dat zou het personeelstekort in 2031 halveren, doordat dan zo'n 9.000 thuiszorgmedewerkers minder nodig zijn, waaronder 1.000 wijkverpleegkundigen.



Nieuw Zaans college continueert huidig beleid

✳ In Zaanstad is men uitgekomen op een coalitie met zes fracties waarvan twee lokale: POV, ROSA en daarnaast PvdA, VVD, Groen-Links en CDA. Behalve POV (Partij voor Ouderen en Veiligheid) zaten de overige vijf partijen ook in het vorige college.

De woonsector krijgt te maken met twee nieuwkomers als wethouder. POV-er Harry van der Laan krijgt onder andere de portefeuille Wonen, PvdA-er René Tuijn de portefeuilles Ruimtelijke Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling, MAAK. Noord en MAAK. Centrum.

Op het gebied van Bouwen en Wonen wordt bestaand beleid voortgezet: binnen de gemeentegrenzen verdichten en het landschap daarbuiten ongemoeid laten. Het nieuwe college gaat door met de ontwikkeling van de 8.000 woningen waarvoor reeds anterieure overeenkomsten zijn gesloten. Daar waar mogelijk worden aanvullende kwaliteitsnormen meegenomen. Voor de overige geplande 8.000 nieuwbouwwoningen tot 2040 worden deze normen in onderhandelingen met ontwikkelaars meegenomen. Het college wil woningbouw realiseren in een verhouding 30 procent sociaal, 30 procent middensegment en de rest vrije sector. Men wil zoveel mogelijk de eigen inwoners voorrang geven bij nieuwbouw en sociale huur. Ook gaat Zaanstad een zelfbewoningsplicht invoeren.

Waarom wil nieuw college per corporatie afrekenen?

✳ De Amsterdamse woningcorporaties reageerden over het algemeen positief op het plannen van de nieuwe coalitie rond Bouwen en Wonen. Maar de koepelorganisatie AFWC is verbaasd over de wens om per corporatie prestatieafspraken te maken. Directeur Anne-Jo Visser: "We willen graag in gesprek hierover, want corporaties maken nu gezamenlijke afspraken en staan ook samen aan de lat om die prestaties te halen. Dat betekent in de praktijk dat ze ook daadwerkelijk voor elkaar bijspringen als een corporatie haar eigen opgave niet haalt. Dat leidt ertoe dat in de vereniging AFWC echt een solidariteitsgevoel is. Jaarlijks maken wij trouwens aan de gemeente inzichtelijk wat elke corporatie heeft bijgedragen. En elke corporatie gaat ook in gesprek met haar eigen huurderskoepel hierover. We zijn dus benieuwd hoe de gemeente dat voor zich ziet en wat men ermee wil bereiken."



Visser is bezorgd over de verhoging van de OZB. Dat raakt ook de corporaties voor vele miljoenen: "De gemeente verwacht extra inkomsten van 52,5 miljoen euro. De corporaties hebben weliswaar niet de duurste woningen, maar wel bijna 40 procent van het totaal."

Ze onderschrijft de extra inzet in Nieuw-West, Zuidoost en Noord, de huisvesting van kwetsbare groepen en het bestrijden van dakloosheid. Positief is de AFWC ook over de aandacht voor armoedebestrijding en de extra inzet op woningisolatie en flexibouw.

PERSONALIA



✳ Rochdale wijzigt de organisatiestructuur. Het driehoofdige bestuur zonder directeuren maakt plaats voor een organisatie met twee bestuurders en drie directeuren. De drie directeuren komen uit eigen gelederen. **Margot Lötters** (Buurten), **Eric Nagengast** (Vastgoed) en **Maurice Kokhuis** (Klant).

Eerder werd al het vertrek van Birgitte de Maar bekend gemaakt. Nu **Hester van Buren** is benoemd tot wethouder Financiën moet Rochdale op zoek naar een nieuwe bestuurder naast Nico Overdevest.

✳ Financieel bestuurder **Hélène Pragt** vertrekt deze zomer na vier jaar bij Ymere. Ze verklaart toe te zijn aan nieuwe uitdagingen. Ze leverde een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de financiële positie van de corporatie en het versterken van het risicomanagement.



OP STAP MET de energiecoach:

'Een goed werkende dorpel

Stichting !WOON kan de verzoeken voor huisbezoek door een energiecoach niet meer aan. De stijgende energieprijzen zorgen voor een enorme toename. Abdel Nadi had geluk: in april kreeg hij bezoek van energiecoach Larissa Korporaal. Wanneer zijn gezin zich aan de adviezen houdt kan er ruim zeshonderd euro per jaar worden bespaard op de gas- en lichtrekening. { Janna van Veen }



OP STAP MET ...

In de serie Op Stap Met ... volgen we professionals en vrijwilligers die met de spreekwoordelijke poten in de modder staan.

▣ ABDEL NADI WOONT met zijn vrouw en twee jonge kinderen in een tussenwoning in Osdorp. De eengezinswoning uit 1961, die ze huren in de vrije sector van Eigen Haard, is niet bijster geïsoleerd. Maar als de checklist met energiecoach Larissa Korporaal is doorgenomen, blijkt dat het gezin met een paar simpele aanpassingen aan de woning en gedrag (waaronder korter douchen!) maar liefst 615 euro per jaar kan besparen op de energierekening.

Nadi vertelt dat zijn vrouw contact opnam met stichting !WOON voor een afspraak met een energiecoach. Nadi: "Er was ook zo'n coach bij mijn zusje langs geweest en zij bleek flink te kunnen bezuinigen op de energierekening. Dat wilden wij ook. Het was eigenlijk heel snel geregeld."

Een foefje dat volgens de energiecoach heel goed werkt is het plaatsen van een petfles met ijs voor de ventilator

Larissa Korporaal - die dit vrijwilligerswerk nu bijna een jaar doet - is met een zwaar bepakte rugzak naar de familie Nadi gekomen. Daarin zitten niet alleen de tablet met het programma voor de checklist, maar ook allerlei energiebesparende gadgets.

Korporaal neemt een voor een de vragen door, bijvoorbeeld of de familie groene energie gebruikt. Het antwoord is negatief. Wel vertelt Nadi dat er zonnepanelen op het dak van de woning zijn geplaatst. Nadi: "De woningcorporatie is op een gegeven moment gestart met het plaatsen van de panelen in deze wijk zodra er een woning vrijkomt. Er liggen zes panelen op ons dak en daar betalen we ongeveer twintig euro per maand extra voor. Het is wel jammer dat we nog geen slimme meter hebben waarmee we het rendement kunnen doorberekenen. Maar die gaan we binnenkort aanvragen."

WEL DUBBEL GLAS, TOCH NIET WARM

Er blijkt dubbel glas in de woning te zitten maar desondanks wordt de temperatuur nooit echt behaaglijk in de wintermaanden. Tenzij ze de verwarming heel hoog zetten. Korporaal neemt een kijkje achter de radiator die tegen de achtermuur van de woning is geplaatst. Deze wordt deels aan het oog onttrokken door een grote bank. Ook constateert zij dat er geen isolatiefolie achter de radiator is geplaatst. Korporaal: "Doordat de bank voor een deel voor de radiator staat geeft deze onvoldoende warmte af. Zonder isolatiefolie verdwijnt ook nog eens een deel van de warmte via de muur naar buiten."

WAARDEBON VOOR ENERGIEBESPARENDE PRODUCTEN

Tal van gemeenten in de Amsterdamse regio verstrekken - al dan met tussenkomst van een energiecoach - gratis energiebesparende producten. Zo stuurde Zaanstad alle ruim 10.000 huurders in de gemeente een brief met daarin een waardeboncode ter waarde van 80 euro. Deze code kunnen de huurders online inwisselen voor allerlei energiebesparende producten. Denk daarbij aan een slimme thermostaat, radiatorfolie, een brievenbusborstel, een waterbesparende douchekop en led-lampen. Voor de bewoners die geen keuze kunnen maken, is er een energiebespaarbox met uitgekozen producten beschikbaar. Twee maanden later hadden 7.500 huurders daar al gebruik van gemaakt.

In Amsterdam ontvingen tot half mei al zo'n 40.000 huurders een cadeaubon ter waarde van 70 euro. Gemeenten konden in het kader van de eenmalige specifieke uitkering Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) subsidie aanvragen van dergelijke acties. Het totale budget van de RREW was 100 miljoen euro. De regeling is inmiddels gesloten.

strip kun je horen'



Nadi geeft toe dat hij daar nooit bij stil heeft gestaan. Het eerste energiebesparende product wordt uit de rugzak gehaald: een paar vellen isolatiefolie. Korporaal vertelt dat het aanbrengen daarvan volgens het rekenmodel op de tablet - rekening houdend met wat het gezin momenteel verbruikt - een besparing van 61 euro per jaar oplevert. De eerste winst is binnen.

PETFLES MET IJS

Een ander onderwerp betreft tikkende radiatoren. Korporaal: "Wanneer je dat hoort moet je de radiatoren direct ontluchten. Wanneer er lucht in zit gebruik je niet de volledige capaciteit en dat kost weer extra energie." Nadi vertelt dat hij niet zo lang geleden nog alle radiatoren langs is gelopen en waar nodig ontlucht. Toch krijgt hij van Korporaal een speciale ontluchter die - erg handig - het restwater opvangt.

Een volgend punt gaat over het koelen van de woning. Nadi vertelt dat ze geen airconditioning hebben, maar wanneer het erg warm is gebruiken ze een eenvoudige ventilator. Korporaal voert dit in op de tablet en meteen rolt er een waslijst aan koeltips uit het apparaat. Een foefje dat volgens de energiecoach heel goed werkt is het plaatsen van een petfles met ijs voor de ventilator. Ook het plaatsen van zonnenschermen is een goed idee. Daar heeft Nadi ook aan gedacht en hij heeft onlangs een markies aangebracht voor het woonkamerraam dat de hele achtergevel beslaat en in de slaapkamers rolgordijnen.

Bij het onderwerp tochtstrips en andere tochtwerende zaken springt Korporaal op wanneer de bewoner meldt dat er een dorpelstrip onder de deur naar de gang is geplaatst. Ze neemt de proef op de som en constateert opgetogen: "Meestal hangt ie maar deze hoor je." Waarmee de energiecoach maar wil

zeggen dat wanneer je de deur open en dicht doet en je hoort een slepend geluid, deze goed afsluit. En dat is natuurlijk de bedoeling.

TOCH MAAR KORTER DOUCHEN?

Door alle vragen die langskomen lijkt het een beetje op een test in verantwoord energiegebruik. En wanneer de energiecoach bij het onderwerp douchen is aanbeland verontschuldigt ze zich voor de enigszins intieme vragen die ze nu moet stellen: hoe lang en hoe vaak douchen de gezinsleden? De kinderen zijn nog zo klein dat ze vooral badderen maar Nadi moet toegeven dat hij in de zomer soms twee keer per dag doucht en dat zijn vrouw misschien wat langer onder de douche staat dan verantwoord is voor de energierekening.

Ook voor dit probleem heeft Korporaal handige oplossingen bij zich: een waterbesparende douchekop en een timer die na vijf minuten begint te piepen wanneer je onder de douche staat. Met filters die op alle kranen kunnen worden geplaatst wordt ook nog eens water bespaart. Via de tablet wordt de besparing op het douchen berekend: 132 euro per jaar.

Tot slot bekijkt Korporaal alle lampen in de woning. Geen overbodige rondgang, zo blijkt. In alle vijftien lampen zitten nog ouderwetse gloeilampen. Korporaal tovert direct voldoende zuinige ledlampen uit de rugtas waarmee zelfs twee- tot driehonderd euro per jaar bespaard kan worden.

Na afloop is Nadi heel tevreden over de uitkomst. "Mijn vrouw is het brein achter dit bezoek. Ik ben er zelf eigenlijk nooit zo mee bezig maar ik weet zeker dat ik nu bewuster ben geworden hoe je om moet gaan met je energiegebruik. Het is eigenlijk heel bijzonder dat een paar kleine dingen zoveel verschil kunnen maken. We gaan alles wat we gekregen hebben voor honderd procent benutten." □

*Larissa Korporaal
en Abdel Nadi*

VRIJWILLIGERS GEVRAAGD!

Op dit moment heeft stichting !Woon de beschikking over bijna 130 vrijwilligers die getraind zijn tot energiecoach. Ongeveer honderd van die energieadviseurs bezoeken adressen in Amsterdam. Verder zijn er in Zaanstad tien en in Haarlem 19 energiecoaches voor !WOON actief.

Door de stijgende vraag naar advies over het energieverbruik is de bewonersorganisatie dringend op zoek naar nog meer vrijwilligers die opgeleid willen worden tot energiecoach.

Meer informatie:
wooninfo.nl/vraagbaak/energie/energiecoach-woorden/

Gevonden
op
het
web



SUPERWEST

Recente nieuwbouw-, verbouw- en transformatieprojecten in de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam staan vanaf 30 juni 2022 zes maanden lang centraal in het Van Eesteren Museum in de manifestatie SuperWest. Tentoonstellingen, activiteiten en een publicatie geven een uitvoerig overzicht van de actuele stedelijke vernieuwing.

→ <https://vaneesterenmuseum.nl>



PODCASTS OP NUL20.NL

Op de NUL20-site verzamelen we podcasts over Bouwen en Wonen die de moeite waard zijn. Heb je een tip voor ons? Laat het weten.

→ www.nul20.nl/links#podcasts



SKIJLINE

Reportage van BWL over hoogbouw in Noord en de skijline van Amsterdam. Met onder anderen stedenbouwkundige Ton Schaap die het plan Overhoeks heeft ontworpen. Wat waren destijds de afwegingen en hoe pakt het uit?

→ nul20.nl/video/hoogbouw-skiijline-van-amsterdam

SuperWest

Alleen al als kijkboek is SuperWest meer dan de moeite waard: honderd pagina's met foto's en kerngegevens van alle 297 vernieuwingsprojecten. Met als kers op de taart de documentatie van 22 prijswinnende of genomineerde projecten.

Het boek opent met essays over fase 1 en 2 van de vernieuwing. Maurits de Hoog bijt het spits af met de beleidsontwikkeling, organisatie en resultaten van wat hij terecht 'een onwaarschijnlijke operatie' noemt. Wat opvalt is de enorme intensivering van de Ringzone West

en de positieve impact van de kredietcrisis. De leefbaarheid is flink verbeterd en de vernieuwing bracht volgens De Hoog een veel sterkere menging van bevolkingsgroepen naar inkomen, etnische achtergrond en opleiding.



Hoe beleven bewoners die toegenomen menging? 'Gemengd maar wel apart samenleven in vernieuwde buurten', kopt Ivan Nio zijn bijdrage, waarvoor hij 35 bewoners in drie buurten interviewde. Veel mensen willen wonen in een gemengde buurt, maar het 'thuisgevoel' is het sterkst als de naaste burens ongeveer dezelfde sociale status en leefwijze hebben. Sociale cohesie tussen bewoners die sterk van elkaar verschillen is 'een lastig haalbaar ideaal', stelt Nio vast. Wie dringt dat ideaal eigenlijk op?

De vernieuwing speelde zich 'onder de radar' af, lezen we in de introductie. Dat klopt, maar de conflicten over sloop en behoud trokken juist volop de aandacht. Anouk de Wit schrijft de geschiedenis van de herwaardering van het erfgoed. De eerste tien jaar lezen als ware erfgoedhorror, zeker als je weet dat er inmiddels vijftig monumentaanwijzingen zijn.

In het vierde essay brengt Hein Coumou veranderingen in ontsluitingen van gebouwen en aansluitingen op de openbare ruimte in beeld. Dat geeft een heel praktisch inzicht in het wezen van de tuinstadtypologie. Ook onderzoekt hij de ingrepen in de ooit zo gewaardeerde collectieve groene binnenterreinen, en benoemt zorgvuldig de plussen en minnen van allerlei oplossingen.

Flora Nycolaas gaat in op de keuze voor een meerkernige stad in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Daarin moet Nieuw-West verdichten, 'een nieuwe stedelijke laag toevoegen'. Nycolaas constateert als 'persoonlijke gedachte' - voor mij herkenbaar - dat de verblijfskwaliteit daarvoor niet hoeft te verslechteren: veel openbare ruimtes zijn anonieme routes en geen plekken met een publieke betekenis.

SuperWest biedt de lezer interessante essays, helder geformuleerd en goed op elkaar afgestemd. Wat leren we voor fase 3, de vernieuwing van de Roëllbuurten en de Wildemanbuurt? Als goede feeën aan de wieg van nieuw leven strooien de auteurs ook hun wensen uit. Mag ik de mijne daaraan toevoegen: schrijf de geschiedenis van de bewonersinbreng en trek daaruit lessen. {Joop de Haan}

SuperWest. 2000 - 2021 Vernieuwing van de Amsterdamse tuinsteden

Redactie Maurits de Hoog en Anouk de Wit, meeste foto's Luuk Kramer. Uitgeverij THOTH, www.thoth.nl. 288 pagina's. €22,50.



Wonen en zorg voor ouderen

ING concludeert in dit rapport dat 'clustering van ouderenwoningen' noodzakelijk is om de groeiende personeelstekorten beheersbaar te houden. Volgens ING kan zorg in wooncomplexen tot wel 50 procent doelmatiger worden geleverd dan in woningen verspreid in de wijk. Daarnaast verbetert clustering de doorstroming op de woningmarkt en vermindert het de eenzaamheid en de zorgvraag van ouderen.

Wonen en Zorg voor ouderen. Meer clustering van ouderenwoningen nodig om zorg en woningmarkt te ontlasten. ING. Auteur Edse Dantuma, 14 pagina's. Gratis te downloaden.



Green City Guidelines

Er zijn meer boeken verschenen onder de titel 'Green City Guidelines'. Deze verscheen ter ere van de Floriade en is voornamelijk alleen daar verkrijgbaar. Het boek legt uit waarom het gezonder en prettiger wonen is in steden met veel groen. Het is ook een gids om de juiste bomen en planten op de juiste plek neer te zetten. Een groot aantal deskundigen/wetenschappers schreven een bijdrage. Op naar de Floriade dus voor een exemplaar.

The Green City Guidelines, The foundations of a healthy city. Auteurs: Niek Roozen, Jacqueline van der Kloet, Jaap Smit, Sytse Berends e.a. 120 pagina's verkrijgbaar op het Floriade-terrein.



Dream Homes in Density

Met '(w)EGO: Dream Homes in Density' onderzoekt The Why Factory de participatieve processen die een rol spelen bij het ontwerpen van woningen. The Why Factory is een wereldwijde denktank en onderzoeksinstituut geleid door Winy Maas, professor aan de TU Delft en medeoprichter van MVRDV

(w)EGO: Dream Homes in Density. Juni 2022. Auteurs: Winy Maas, Adrien Ravon, Javier Arpa, Felix Madrazo in samenwerking met studenten. 356 pag. €29,95. Uitgever nai010 uitgevers



Daar woon ik! Hier wonen wij

Organisatiesocioloog Peter Camp schreef in opdracht van de gemeente Den Haag een boekje over 'gezinsvriendelijk wonen'. Het boekje geeft ideeën en tips om het wonen in de stad aantrekkelijker te maken voor gezinnen.

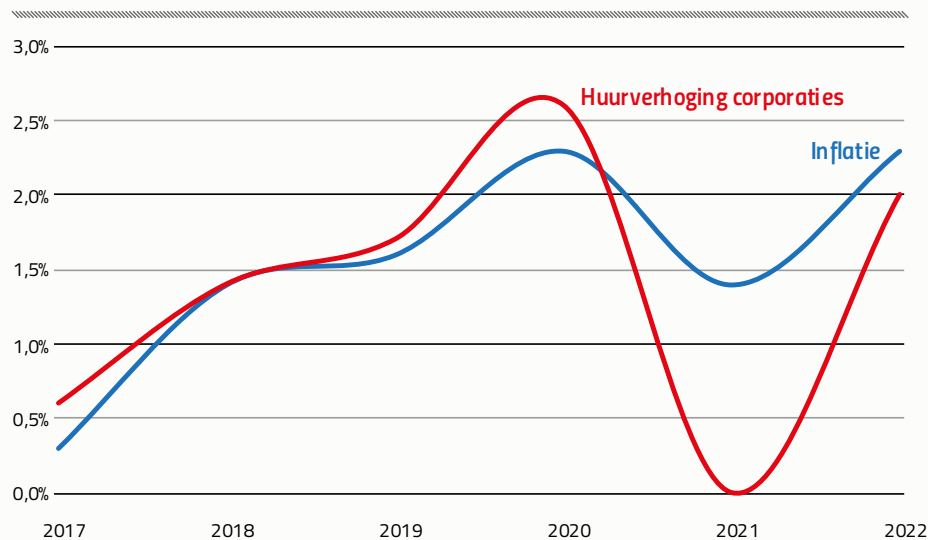
Daar woon ik! Hier wonen wij; auteur Peter Camp; uitgever Diepenmaat Uitgeverij & Ontwerp bureau; ISBN 9789080790308. Een hardcopy is op aanvraag verkrijgbaar bij de auteur: campmatrix@planet.nl. Maar het boekje is ook gratis te downloaden.



Corporatiehuren stijgen gemiddeld met zo'n 2 procent

Na een jaar van huurbevriezing stijgen de huren weer: maximaal 2,3 procent in de sociale en 3,3 procent (inflatie + 1) in de vrije huursector. Gemiddeld verhogen de Nederlandse corporaties de huren met 2,0 procent. Dat meldt koepelorganisatie Aedes. In totaal zou 63 procent van de sociale huurders een lagere huuraanpassing krijgen dan het maximum van 2,3 procent: de inflatiecorrectie. { Fred van der Molen }

INFLATIE EN HUURVERHOGING



Bron: Aedes

☒ SOMMIGE CORPORATIES, ZOALS Rochdale, de Alliantie en Lieven de Key, hebben aan enkele regels genoeg om hun huurverhogingsbeleid uit te leggen. Andere corporaties passen veel meer maatwerk toe, voor verschillende soorten woningen, verschillende huurklassen of verschillende inkomensgroepen. Zo matigt circa 30 procent van de corporaties de huuraanpassing voor woningen met een energielabel E, F of G; de grote corporaties uit de regio Amsterdam doen daar overigens niet aan mee.

Ymere en Eigen Haard bevriezen dan weer de huren voor huishoudens die in 2021 recht hadden op een eenmalige huurverlaging. En zo zijn er nog tal van andere maatwerkregelingen waardoor de totale huursomstijging bij veel corporaties lager uitkomt dan de maximale 2,3 procent. Ymere en Eigen Haard verhogen de huren gemiddeld het minste: +1,6 procent.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOGING

Vorig jaar waren vanwege de pandemie alle huren bevroren. Dit jaar is de inkomensafhankelijke huurverhoging weer terug voor huishoudens met een hoger inkomen. Landelijk benut zo'n 40 procent van de corporaties die mogelijkheid waaronder alle Amsterdamse.

Deze inkomensafhankelijke verhoging kan dit jaar ook een vast bedrag zijn, tot maandelijks maximaal 50 en 100 euro. Dat kan dus flink oplopen. De gemiddelde verhoging komt voor de lage middeninkomens uit op 4,2 procent of 41 euro per maand en voor hoge middeninkomens op gemiddeld 5,8 procent of 81 euro per maand.

Hier staat tegenover dat veel minder huishoudens in aanmerking komen voor deze inkomensafhankelijke verhoging: niet alleen is de inkomensgrens duizenden euro's omhoog gegaan, ook de huishoudensamenstelling wordt meegewogen (zie tabel). Gelijktijdig vervallen uitzonderingen voor ouderen en grote gezinnen. De inkomensgrens is opgetrokken naar bijna 48.000 euro voor singles en ruim 56.500 euro voor meerpersoonshuishoudens.

GROTE VERSCHILLEN

Bij de Amsterdamse corporaties openbaren zich grote verschillen bij het beleid rond de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoge inkomens die nog een huur onder de liberalisatiegrens betalen krijgen er bij de meeste corporaties 100 euro bij. Maar de ene corporatie heeft meer compassie voor wat we vroeger 'scheefwoners' noemden dan de andere. Dat geldt met name voor middeninkomens die al een stevige huur (meer dan 763 euro per maand) betalen. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging raakt volgens een schatting van de AFWC rond 6 à 10 procent van de Amsterdamse huurders in sociale huurwoningen. Op onze website staan alle details per corporatie.

-> Meer details: nul20.nl/huurverhoging-2022

MAXIMA HUURVERHOGINGEN IN DE SOCIALE HUURSECTOR

	Lage inkomens	Midden-inkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	< €47.948	€47.948 – €56.527	> € 56.527
Meerpersoonshuishoudens	< €55.486	€55.486 – €75.369	> €75.369
Huurverhoging	Maximaal 2,3% of €25 bij huren <300	Maximaal 2,3% of €50*	Maximaal 2,3% of €100*

*) Maar niet verder dan de maximale huurprijsgrens van de woning